

PUC

PRELIMINARE

Piano Urbanistico Comunale



SANTA MARIA LA CARITÀ

Città Metropolitana di Napoli

PROGETTISTA

PROF. ARCH. PASQUALE MIANO

CON

ARCH. EMANUELE COLOMBO

ARCH. ALESSIA GENTILE

ARCH. CLAUDIA SORBO

ARCH. GABRIELLA DE LUZIO

SINDACO

AVV. TO GIOSUÉ CARLO MARIA ANTONIO D'AMORA

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

DOTT. FRANCESCO CASCONI

RUP

ING. VINCENZO FERRAIOLI



Documento Operativo Strategico

DATA:

T8

Sommario

Premessa	2
1.....	5
Inquadramento territoriale e programmatico	5
1.1 Santa Maria la Carità nel sistema territoriale	7
1.2 Profilo storico del territorio comunale	8
1.3 Santa Maria la Carità nella pianificazione sovraordinata.....	10
1.3.1 Piano Territoriale della Regione Campania.....	10
1.3.2 Proposta di Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Napoli.....	14
1.3.3 Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico	18
1.4 Vincoli culturali, paesaggistici ed ambientali	20
2.....	23
Caratteri del paesaggio e della morfologia urbana.....	23
2.1 Caratteristiche morfologiche, percettive e paesaggistiche del territorio – le Unità di Paesaggio	25
2.3 Lettura della morfologia urbana	27
3.....	31
Strumentazione urbanistica vigente e dotazione di servizi.....	31
3.1 Pianificazione urbanistica vigente relativi livelli di attuazione	33
3.2 Attrezzature di interesse generale e standard urbanistici esistenti.....	35
3.3 Mobilità urbana e territoriale	37
4.....	41
Dinamiche socio-economiche e del patrimonio abitativo	41
4.1 Dinamiche demografiche	43
4.2 Forze di lavoro e attività economiche.....	48
5.....	53
Il quadro strutturale preliminare.....	53
5.1 Il quadro strutturale: obiettivi e strategie.....	55

Premessa

Con l'approvazione della Legge della Regione Campania 16/2004 è stato definito lo strumento urbanistico di livello generale relativo al territorio comunale, il Piano Urbanistico Comunale.

Il Piano Urbanistico Comunale assume, nella Legge Regionale, sia valore strutturale che valore programmatico. Tale duplice valenza è stata meglio specificata, anche dal punto di vista dell'iter di formazione ed approvazione, con Il Regolamento 5/2011 attuativo della L.R. 16/2004. Infatti all'art. 2 comma 4 del Regolamento viene introdotto il "Preliminare di piano con indicazioni strutturali". Tale elaborazione, così come chiarito da approfondimenti e circolari esplicative della Regione Campania, ha le seguenti finalità:

- avviare la verifica di conformità rispetto ai piani sovraordinati e di settore;
- avviare una ricognizione sulle aree naturali protette e vincoli derivanti da norme ambientali nonché sui beni paesaggistici e beni culturali individuati dagli atti sovracomunali vigenti;
- avviare una prima ricognizione sullo stato delle acque, dell'aria, del rumore, del suolo e grado di naturalità degli ecosistemi, sullo stato del territorio agricolo-forestale e del settore estrattivo e sulla vulnerabilità derivante dal rischio sismico, idraulico, geologico e idro-geologico;
- avviare una ricognizione sullo stato del sistema delle infrastrutture e su densità, qualità e complementarietà dei servizi di prossimità, nonché dei servizi pubblici a scala urbana ed intercomunale;
- avviare una ricognizione sulle principali infrastrutture e servizi per la mobilità;
- definire gli obiettivi generali e le scelte di tutela e qualificazione degli elementi di identità culturale del territorio urbano e rurale;
- definire gli obiettivi quantitativi e qualitativi delle dotazioni territoriali;
- tracciare lo schema della trasformabilità ambientale ed insediativa dei territori coinvolti dalla pianificazione comunale.

Con le modifiche del Regolamento regionale del 13/09/2019 si è in qualche modo ridotta la portata del Preliminare di Piano, specificando che deve essere composto dal "*documento strategico idoneo a definire gli obiettivi qualitativi e strutturali che il Comune intende perseguire*".

In ogni caso a Santa Maria La Carità è stato predisposto un Preliminare di Piano in grado di fornire una base conoscitiva adeguata alla valutazione delle potenzialità del territorio e delle problematiche in atto al fine di predisporre una fase partecipativa quanto più consapevole possibile. Infatti il Preliminare di Piano rappresenta il primo documento da porre alla base delle consultazioni dei cittadini attraverso le forme dell'urbanistica partecipata, così come previsto all'art. 23 L.R. 16/2004 .

Il Preliminare di piano rappresenta una elaborazione particolarmente significativa anche rispetto alla procedura VAS, che si avvia con la consegna Rapporto preliminare ambientale. Il livello di informazioni e l'articolazione degli obiettivi specifici contenuti nel Preliminare di piano costituiscono la base per la stesura di un primo quadro dello stato dell'ambiente e consentono di verificare preliminarmente la coerenza degli obiettivi rispetto alle griglie di valutazione specifiche della Valutazione strategica.

Al fine della definizione del Quadro strutturale, sono state svolte indagini e approfondimenti di base, riassunti nei seguenti elaborati:

T1	Inquadramento territoriale strutturale	scala 1:25.000
T2.1	Santa Maria La Carità nel Piano Territoriale Regionale della Campania	scala 1:50.000
T2.2	Santa Maria La Carità nella proposta di Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Napoli	scala 1:5.000
T2.3	Santa Maria La Carità nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'ex Autorità di Bacino della Campania Centrale - Pericolosità Idraulica e Pericolosità di Frana	scala 1:5.000
T3.1	Vincoli territoriali, paesaggistici e culturali	scala 1:5.000
T3.2	Caratteri morfologici, percettivi e paesaggistici del territorio – le unità di Paesaggio	scala 1:5.000
T4.1	Attrezzature di interesse generale e standard urbanistici esistenti	scala 1:5.000

T4.2	Mobilità urbana e territoriale	scala 1:5.000
T5	Lettura della morfologia urbana ed individuazione delle unità di morfologia urbana	scala 1:2.000
T6.1	Zonizzazione del PRG vigente sovrapposto al rilievo attuale	scala 1:5.000
T6.2	Livelli di attuazione del PRG	scala 1:5.000
T7	Quadro strutturale Preliminare	scala 1:5.000
T8	Documento Operativo Strategico	

1

Inquadramento territoriale e programmatico

1.1 Santa Maria la Carità nel sistema territoriale

Situato nella piana stabiese – vesuviana, al confine con l'Agro Nocerino – Sarnese, **Santa Maria la Carità si estende per una superficie di circa 3,98 km² e ospita una popolazione di 11.800 abitanti**. La città confina a ovest con il comune di Castellammare di Stabia, a nord con Pompei, a nord est con Scafati, a est con Sant'Antonio Abate e infine a sud con Gragnano.

Santa Maria la Carità si trova sull'antica strada di collegamento tra il Sarno e i Monti Lattari che passa sotto la torre – campanile in prosecuzione con l'attuale via Pioppelle. Attualmente la principale arteria di comunicazione, che segna il territorio da Nord a Sud, è la strada provinciale che collega Scafati e Pompei a Gragnano che incrocia al centro del comune la traversale che collega Castellammare di Stabia a Sant'Antonio Abate.

Per quanto riguarda il trasporto su ferro non vi sono fermate per Santa Maria la Carità ma precedentemente la località era servita dalla stazione "Madonna delle Grazie", della linea ferroviaria Napoli – Castellammare - Gragnano, attualmente dismessa.



Inquadramento territoriale e strutturale

A differenza dei comuni limitrofi, Santa Maria La Carità ha una storia molto recente, infatti la sua autonomia di comune si ebbe solo nel 1978 e probabilmente solo la Chiesa di S. Maria la Carità è una delle più vecchie costruzioni del paese.

Oggi l'assetto urbanistico presenta una struttura a raggiera a partire da piazza Borrelli con un tessuto urbanizzato frammentato sviluppatosi prevalentemente lungo le strade e caratterizzato per la maggior parte da aree urbanizzate con la forte presenza di paesaggio agrario residuale.

1.2 Profilo storico del territorio comunale

Il comune di Santa Maria la Carità, che deve il suo nome al culto della Santa patrona Santa Maria delle Grazie, è posizionato nella piana stabiese-vesuviana, al confine con l'Agro Nocerino-Sarnese.

In origine questo comune apparteneva all' ager stabianus, corrispondente agli odierni comuni di Castellammare di Stabia, Casola di Napoli, Gragnano, Lettere, Santa Maria la Carità e Sant'Antonio Abate.

Le prime notizie rinvenute risalgono al 900 a.C., quando le genti Osche, già stanziati nella piana del Sarno, migrarono verso la costa, stanziando i loro insediamenti rurali su queste terre, in prossimità di un'area che, godendo di un posizionamento favorevole, era di intenso traffico commerciale.



In seguito, con lo stanziamento dei Sanniti nel 500 a.C., queste terre ebbero una brusca frenata sociale ed economica, in favore dello sviluppo della vicina Pompei. Soltanto nel I sec. a.C., sotto la guida di Scilla, ci fu un primo

tentativo di urbanizzazione, essendo quest'ultimo stato inviato in questi fertili e strategici luoghi per reprimere la rivolta delle popolazioni italiche, che erano insorte essendo stati negati loro l'estensione dei benefici ed il godimento dei diritti propri dei cittadini romani, che erano stati promessi per aver contribuito alla vittoria di Roma contro Cartagine.

A seguito della guerra, in ossequio alle tradizioni belliche, Silla distribuì ai suoi veterani parte delle terre conquistate e non pochi scelsero di dimorare in questo luogo, **come dimostrano alcune ville rustiche romane qui rinvenute, come nel caso di una villa rinvenuta nel 1957 sul colle Petrarò.**

La violenta eruzione vulcanica del Vesuvio del 79 d.C. e la distruzione di Stabiae, Pompei, Oplontis ed Ercolano, pose fine ad ogni ulteriore possibile crescita di questi luoghi e per secoli questa parte della valle del Sarno rimase disabitata, trasformandosi in larga parte in un luogo paludoso. Di tutto ciò rimane memoria nei toponimi di alcune strade, come via Canneto, via Motta, via Pantano..

Successivamente, nel 574 d.C., i Longobardi invasero il sud Italia arrivando nella piana del Sarno. Dopo secoli di relativa pace, sul finire del primo millennio (950 d.C.), i Longobardi cominciarono ad edificare sul territorio Torri militari di avvistamento per difendersi dalla minaccia apportata dai Saraceni che invano avevano tentato di raggiungere Amalfi da Gragnano. Proprio una di queste Torri, secoli dopo, diverrà il campanile della Chiesa di Santa Maria la Carità, chiesa risalente probabilmente al XVII secolo ed oggetto di molteplici trasformazioni. La tradizione vuole che l'antica strada di collegamento tra il Sarno e i Monti Lattari passasse sotto la torre-campanile in prosecuzione con l'attuale Via Pioppelle.

Bonifiche del territorio si ebbero fin dal XV secolo e primi tentativi di ripopolamento si hanno dal secolo successivo, quando fu edificata una chiesa di diretto patronato della famiglia De Concilio. Altri parziali tentativi furono effettuati nei primi decenni dell'800 sotto la guida dell'ingegnere Carlo Afan de Rivera.

Ufficiale dell'esercito del Regno delle Due Sicilie, Afan De Rivera, nominato, direttore generale del Corpo di Ponti e Strade nel 1824, spese la propria vita a prosciugare pantani e strappare paludi ad aree poi rese coltivabili, comprese quelle circostanti il fiume Sarno. Soltanto nel 1855, anno in cui Ferdinando II di Borbone istituì l'Amministrazione delle Bonificazioni.

La mancanza di un vero e proprio aggregato urbano, nella prima metà dell'Ottocento, in piena epoca borbonica, consentì la costruzione di una polveriera protetta da un piccolo distaccamento militare. Poco o niente si sa delle eventuali vicende legate a questo deposito militare. E' noto che fu inizialmente un sito di stoccaggio dell'antico e glorioso polverificio di Torre Annunziata, poi, in seguito alla sua chiusura, a causa di alcune

esplosioni nel 1851 e nel 1856, divenne magazzino del nuovo polverificio di Scafati, i cui lavori iniziarono nel 1852 ed entrando in funzione nel 1857.



Nel 1950 nascono le prime proposte di legge per istituire il comune autonomo di Santa Maria la Carità, ma si deve attendere fino al 1978 per ottenere la totale autonomia dal comune di Gragnano.

Il comune si identifica quindi con il suo storico centro religioso, la chiesa di Santa Maria la Carità, di antica edificazione (forse XVII secolo) ma

fortemente trasformata, non ultimo nel 1935, anno indicato anche nell'iscrizione collocata nel prospetto.

1.3 Santa Maria la Carità nella pianificazione sovraordinata

1.3.1 Piano Territoriale della Regione Campania

Il **Piano Territoriale Regionale (PTR) della Campania** è stato approvato con LR. 13 ottobre 2008 n.13, in attuazione della legge regionale 22 dicembre 2004, n.16, articolo 13.

Come emerge dall'introduzione al documento di piano, "la Regione ha inteso dare al Piano Territoriale Regionale (PTR) un carattere fortemente processuale e strategico, promuovendo ed accompagnando azioni e progetti locali integrati.

Il carattere strategico del PTR va inteso:

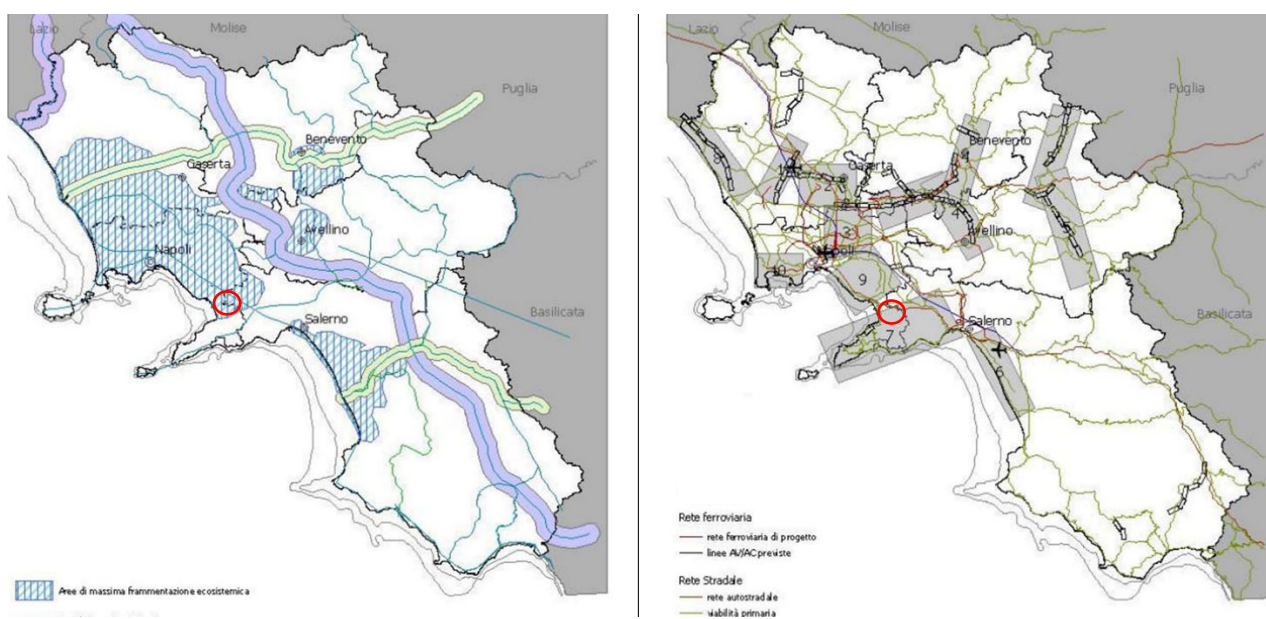
- come ricerca di generazione di immagini di cambiamento, piuttosto che come definizioni regolative del territorio;
- di campi progettuali piuttosto che come insieme di obiettivi;
- di indirizzi per l'individuazione di opportunità utili alla strutturazione di reti tra attori istituzionali e non, piuttosto che come tavoli strutturati di rappresentanza di interessi.

Il Piano Territoriale Regionale della Campania si propone quindi come **un piano di inquadramento, di indirizzo e di promozioni di azioni integrate**".

Nel PTR sono elaborati cinque Quadri Territoriali di Riferimento utili per una pianificazione d'area vasta da concertarsi con le Province:

- Il **Quadro delle reti**. La rete ecologica, la rete dell'interconnessione (mobilità e logistica) e la rete del rischio ambientale, che attraversano il territorio regionale. Dalla articolazione e sovrapposizione spaziale di queste reti si individuano, per i Quadri Territoriali di Riferimento successivi, i punti critici sui quali è opportuno concentrare l'attenzione e mirare gli interventi;
- Il **Quadro degli ambienti insediativi**. Individuati in numero di nove in rapporto alle caratteristiche morfologico – ambientali e alla trama insediativa. Gli ambienti insediativi individuati contengono i "tratti di lunga durata", gli elementi ai quali si connettono i grandi investimenti. Sono ambiti subregionali per i quali vengono costruite delle "visioni" cui soprattutto i piani territoriali di coordinamento provinciali, che agiscono all'interno di "ritagli" territoriali definiti secondo logiche di tipo "amministrativo", ritornano utili elementi di connessione;
- Il **Quadro dei Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS)**. I Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS) sono individuati sulla base della geografia dei processi di auto-riconoscimento delle identità locali e di auto – organizzazione nello sviluppo, confrontando il "mosaico" dei patti territoriali, dei contratti d'area , dei distretti industriali, dei parchi naturali, delle comunità montane, e privilegiando tale geografia in questa ricognizione rispetto a una geografia costruita sulla base di indicatori delle dinamiche di sviluppo;
- Il **Quadro dei campi territoriali complessi (CTC)**. Nel territorio regionale vengono individuati alcuni "campi territoriali" nei quali la sovrapposizione – intersezione dei precedenti Quadri Territoriali di Riferimento mette in evidenza degli spazi di particolare criticità, dei veri "punti caldi" (riferibili soprattutto a infrastrutture di interconnessione di particolare rilevanza, oppure ad aree di intensa concentrazione di fattori di rischio) dove si ritiene la Regione debba promuovere un'azione prioritaria di interventi particolarmente integrati;
- Il **Quadro delle modalità per la cooperazione istituzionale e delle raccomandazioni per lo svolgimento di "buone pratiche"**. Tra questi vi è il processo di "Unione di

Comuni", che il PTR intende accelerare. In Campania la questione riguarda soprattutto i tre settori territoriali del quadrante settentrionale della provincia di Benevento, il quadrante orientale della provincia di Avellino e il Vallo del Diano nella provincia di Salerno. In essi gruppi di comuni con popolazione inferiore ai 5000 abitanti, caratterizzati da contiguità e reciproca accessibilità appartenenti allo stesso STS, possono essere incentivati alla collaborazione per quanto attiene al miglioramento delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità.



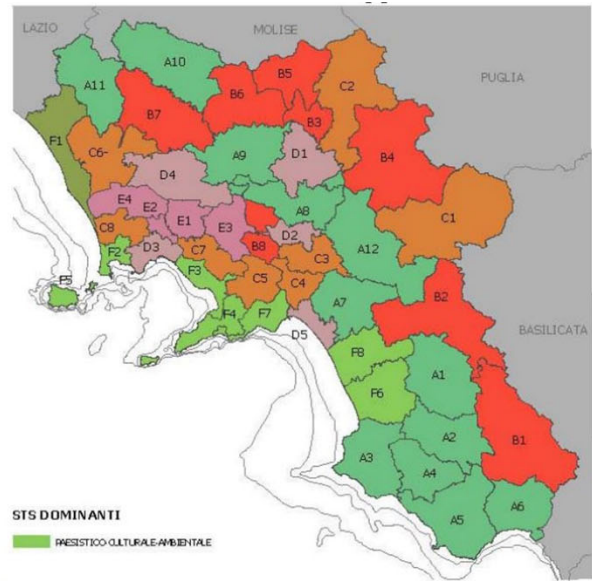
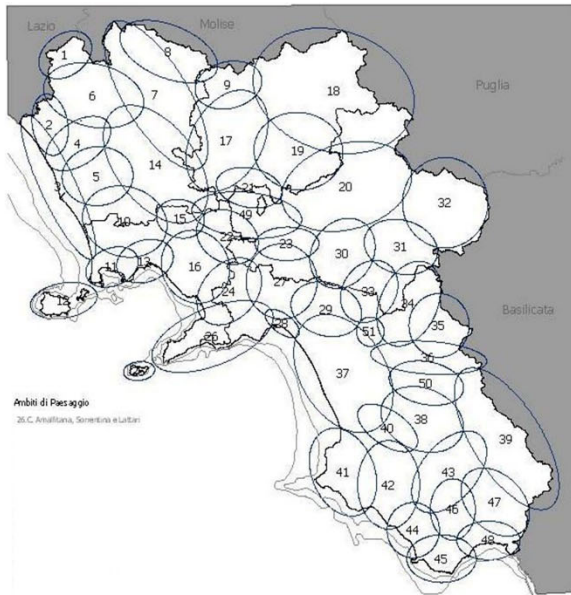
Il comune di Santa Maria la Carità ricade nelle aree di massima frammentazione ecosistemica.

Nell'ambito del quarto QTR, campo territoriale complesso 7, l'arteria stradale principale è l'autostrada A3 Napoli-Pompei-Salerno che non attraversa il territorio, ma lambisce il confine nord del sistema territoriale. Gli svincoli, molto prossimi al confine, sono Castellammare di Stabia e Pompei Est.

La strada principale è la strada statale 145 che collega l'A3 Napoli – Salerno con la penisola sorrentina.

La linea ferroviaria che serve il territorio è la Castellammare – Napoli - Pozzuoli e la linea EAV della Circumvesuviana Napoli – Sorrento.

Inoltre si prevede una linea AV/AC Roma – Napoli di connessione interregionale.



Il comune di Santa Maria la Carità fa parte dell'ambito di paesaggio numero 26 e ricade nel Sistema Territoriale di Sviluppo (STS) F4 – Sistemi costieri a dominante paesistico ambientale culturale.

Si riporta lo stralcio della matrice degli indirizzi strategici per l'STS della Penisola Sorrentina:

Costieri a dominante paesistico-culturale-ambientale		A1	A2	B.1	B.2	B.3	B.4	B.5	C.1	C.2	C.3	C.4	C.5	C.6	D.2	E.1	E.2a	E.2b	E.3
38	F.1 Litorale Domizio	■	■	■	■	■	■	■	-	■	■	■	■	■	-	■	■	■	■
39	F.2 Area Flegrea	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
40	F.3 Migli d'oro - Areatorrese stabiese	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
41	F.4 Penisola sorrentina	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
42	F.5 Isole minori	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
43	F.6 Magna Grecia	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
44	F.7 Penisola amalfitana	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
45	F.8 Pian del Sele	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

La matrice degli indirizzi strategici e i STS

Si sono attribuiti:

- 1 punto** ai STS per cui vi è scarsa rilevanza dell'indirizzo.
- 2 punti** ai STS per cui l'applicazione dell'indirizzo consiste in interventi mirati di miglioramento ambientale e paesaggistico.
- 3 punti** ai STS per cui l'indirizzo riveste un rilevante valore strategico da rafforzare.
- 4 punti** ai STS per cui l'indirizzo costituisce una scelta strategica prioritaria da consolidare.
- ?** Aree su cui non è stato effettuato alcun censimento.

INDIRIZZI STRATEGICI:

- A1 Interconnessione - Accessibilità attuale
- A2 Interconnessione - Programmi
- B.1 Difesa della biodiversità
- B.2 Valorizzazione Territori marginali
- B.3 Riqualificazione costa
- B.4 Valorizzazione Patrimoni o culturale e paesaggio

- B.5 Recupero aree dismesse
- C.1 Rischio vulcanico
- C.2 Rischio sismico
- C.3 Rischio idrogeologico
- C.4 Rischio incidenti industriali
- C.5 Rischio rifiuti
- C.6 Rischio attività estrattive
- D.2 Riqualificazione e messa a norma delle città
- E.1 Attività produttive per lo sviluppo industriale
- E.2a Attività produttive per lo sviluppo agricolo - Sviluppo delle Filiere
- E.2b Attività produttive per lo sviluppo agricolo - Diversificazione territoriale
- E.3 Attività produttive per lo sviluppo turistico

Nella classificazione sismica si consta che il comune di Santa Maria la Carità ricade nelle zone a bassa sismicità.

Per quanto concerne i sistemi di terre, Santa Maria La Carità è caratterizzata da coperture piroclastiche.

1.3.2 Proposta di Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Napoli

Ai fini dell'impostazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale di Santa Maria La Carità è necessario stabilire un confronto con la proposta di Piano Territoriale di Coordinamento della città Metropolitana, adottato ai sensi dell'art. 20 della LR n. 16/2004, con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitanano n. 25 del 29 gennaio 2016 e n. 75 del 29 aprile 2016, ma non vigente. Infatti successivamente all'adozione da parte del Sindaco Metropolitanano sono state presentate entro i termini previsti dal Regolamento 5/2011 circa 650 osservazioni. Per tali osservazioni non è stata conclusa l'istruttoria e pertanto l'adozione del PTC risulta decaduta.

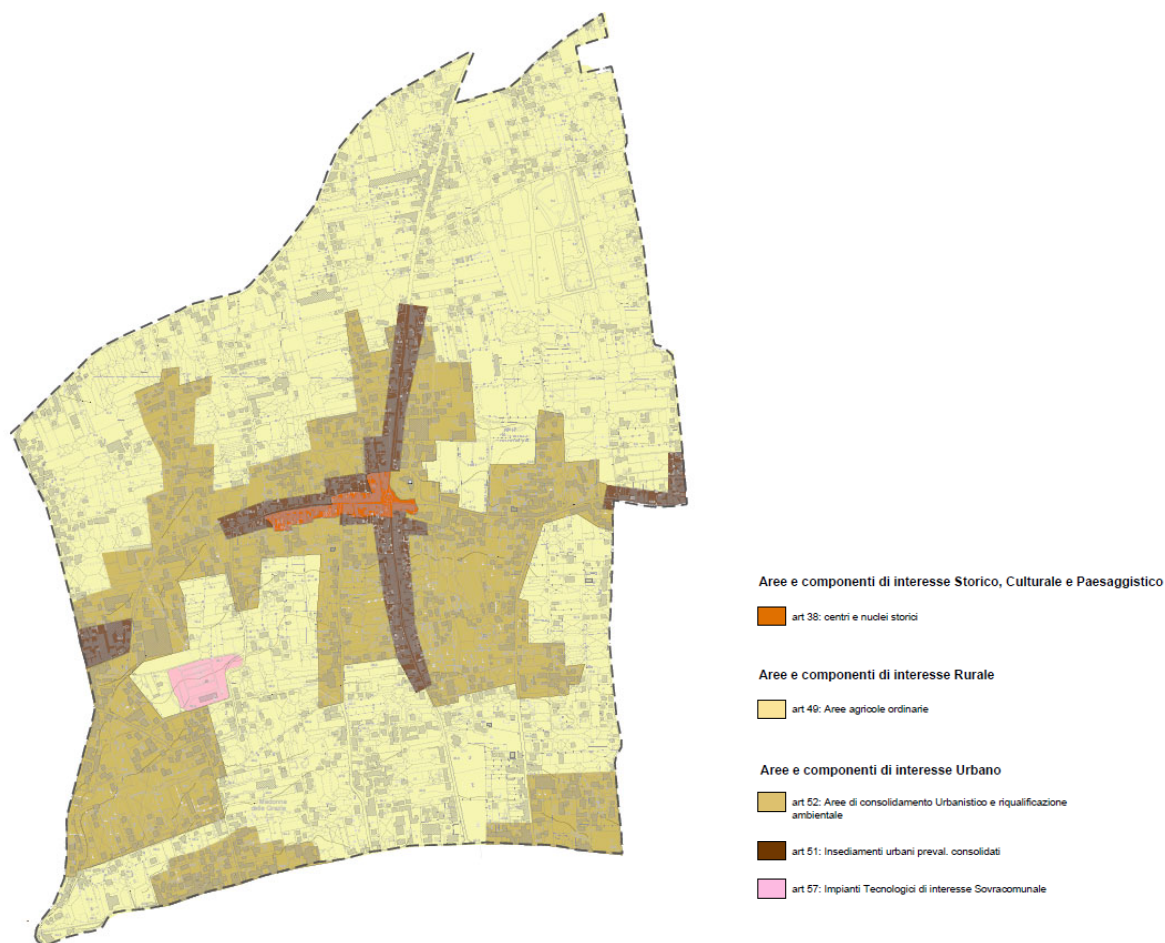
Il PTC adottato è uno strumento che fissa perimetrazioni, destinazioni e parametri quantitativi, di cui è necessario tener conto nella redazione del nuovo strumento urbanistico.

In funzione di questa impostazione di seguito sono delineati alcuni scenari di riferimento, da interpretare semplicemente come sondaggio utile solo per incanalare discussioni e approfondimenti utili per pervenire alle soluzioni definitive anche tenendo conto del fatto che l'iter di approvazione del PTC non è concluso per cui potrebbero essere introdotte variazioni anche significative.

Il PTC della Città Metropolitana di Napoli, individua nel territorio comunale di Santa Maria La Carità:

- Aree e componenti di interesse Storico, Culturale e Paesaggistico
- Aree e componenti di interesse rurale
- Aree e componenti di interesse Urbano

Il PTC individua il **nucleo di impianto storico** di Santa Maria La Carità, situato centralmente nel territorio comunale, e regolamentato dall'**art.38 delle NTA**.



Proposta di PTC della città Metropolitana di Napoli per il comune di Santa Maria la Carità

Conformemente alle previsioni dell'art 38 i centri storici sono considerati risorsa primaria ai fini dell'identità culturale e della qualità del quadro di vita attuale e futuro della popolazione provinciale. Pertanto ne devono essere conservati integralmente e valorizzati con appositi progetti di qualificazione i caratteri costitutivi di interesse generale. Tali caratteri strutturali sono individuati essenzialmente nella forma, nella riconoscibilità, nell'integrità e pregnanza culturale e nella stessa qualità prossemica dello spazio collettivo e nelle regole insediative tipo-morfologiche. Si assumono invece come variabili storiche e come caratteri di interesse individuale, nella misura in cui non interferiscano con gli aspetti succitati, le destinazioni d'uso e le suddivisioni immobiliari, nonché la forma di quelle componenti di cui non si può avere percezione significativa dallo spazio pubblico.

Il PTC individua gli **insediamenti urbani prevalentemente consolidati** nel territorio comunale lungo gli assi principali di viabilità, e sono regolamentati dall'**art.51 delle NTA**.

Conformemente alle previsioni dell'art. 51, tali aree dovranno essere articolate in:

- zone urbane consolidate con impianto riconoscibile e concluso, qualità edilizia ed urbanistica accettabile e densità abitative elevate o medie, di conservazione e recupero;
- zone urbane con impianto incompiuto e/o con densità abitative basse e/o qualità urbanistica inaccettabile e modificabile, di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica.

Il PTC individua le **aree di consolidamento urbanistico e riqualificazione ambientale**, che si sviluppano in modo centrifugo dal centro, verso le aree caratterizzate dalle matrici agricole, e sono regolamentate dall'**art 52 delle NTA**.

-Le Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale individuate ai sensi dell'art. 52 del PTCP sono costituite da zone edificate di recente realizzazione e parzialmente edificate caratterizzate in prevalenza da un elevato grado di frammentazione, dall'assenza di un impianto urbanistico coerente e riconoscibile, dalla presenza di aree agricole anche estese e da una forte carenza di fattori di centralità e di attrezzature e servizi di base, da cui deriva l'assenza di connotati urbani e di una soddisfacente qualità edilizia, spaziale e funzionale. Sono collocate in gran parte ai margini degli insediamenti urbani estendendosi con relativa continuità tra gli insediamenti preesistenti, includono in alcuni ambiti zone che presentano caratteri analoghi a quelli delle aree di consolidamento urbanistico di cui costituiscono spesso la spontanea espansione. Presentano generalmente una caratterizzazione esclusivamente residenziale o agraria.

La pianificazione comunale deve essere finalizzata alla realizzazione di un nuovo assetto ed al miglioramento del paesaggio edificato attraverso la riqualificazione delle aree edificate ed il completamento insediativo da realizzarsi anche attraverso ristrutturazioni urbanistiche volte ad incrementare gli standard urbanistici.

Attraverso adeguati approfondimenti dovrà essere valutata la possibilità dell'introduzione di comparti perequativi.

Tra le aree di interesse urbano, il PTC classifica l'area Enel come **impianto tecnologico di interesse Sovracomunale**, regolamentato dall'**art 57 delle NTA**.

-Secondo l' articolo 57 , per la realizzazione e l'adeguamento degli impianti tecnologici il PTCP rimanda alla normativa vigente in materia.

Per quanto concerne le aree e le componenti di interesse naturalistico e rurale, il PTC individua a Santa Maria La Carità una cospicua estensione di **aree agricole ordinarie**, che cingono il sistema insediativo, regolamentate dall'**art. 49 delle NTA**.

-Conformemente alle previsioni dell'art 49: le aree agricole ordinarie comprendono quelle parti del territorio rurale caratterizzate da ordinari vincoli di tutela ambientale e particolarmente idonee allo svolgimento di attività produttive di tipo agro-alimentare.

Le norme dettate nell'ambito degli strumenti urbanistici comunali dovranno limitare i conflitti tra le attività agricole e le altre funzioni insediate e insediabili, anche attraverso l'eventuale individuazione di idonee misure di mitigazione ambientale degli impatti .

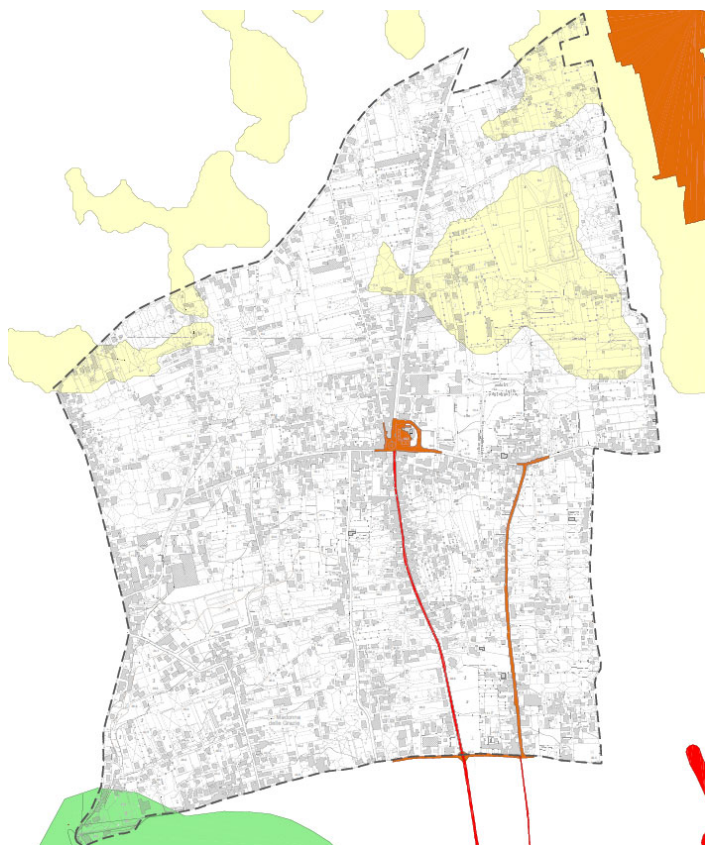
Nelle aree di cui al presente articolo i PUC possono individuare zone a destinazione d'uso extragricola purchè di estensione contenuta e in sostanziale contiguità con il territorio urbanizzato e solamente ove si dimostri: a) l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacibili, secondo gli indirizzi formulati dal presente piano; b) la compatibilità delle predette individuazioni con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e con quella di singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti, nonché con quanto specificamente disposto dai vigenti P.A.I. e/o da indirizzi o direttive tecniche in materia emanate dalle AdB competenti.

Per la realizzazione di eventuali attrezzature pubbliche non altrimenti soddisfacibili dovranno essere individuate preferibilmente le aree incolte.

Per le aree di cui al presente articolo destinate dalla pianificazione urbanistica comunale ad un uso extragricolo, nel rispetto degli indirizzi e delle priorità indicate dalle presenti norme, è richiesto, prima della trasformazione, l'accertamento, a cura e spesa del proprietario, di presenza nel suolo di sostanze inquinanti o rifiuti tossici.

1.3.3 Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico

Il comune di Santa Maria La Carità ricade sotto la giurisdizione dell'ex Autorità di Bacino della Campania Centrale, oggi confluita nel Distretto idrografico dell'Appennino Meridionale.



Pericolosità idraulica e da frano individuate dallo PSAI di Santa Maria la Carità

Il Piano Stralcio dell'ex Autorità di Bacino individua diverse aree sottoposte a rischio di frana e idraulico, per le quali richiede un'attenta considerazione, nonché la predisposizione di studi e di interventi finalizzati all'eliminazione delle situazioni di rischio e di pericolosità. *“Il piano stralcio rappresenta lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni, le norme d'uso e gli interventi riguardanti l'assetto idrogeologico del territorio di propria competenza”.*

In tutte le aree perimetrate con situazioni di rischio o di pericolo, attualmente individuate, il piano persegue in particolare gli obiettivi di:

- salvaguardare al massimo grado, secondo le attuali conoscenze, l'incolumità delle persone, la sicurezza delle infrastrutture e delle opere pubbliche o di interesse

pubblico, l'integrità degli edifici, la funzionalità delle attività economiche, la sicurezza e fruibilità dei beni ambientali e culturali;

- impedire l'aumento dei livelli attuali di rischio, vietare azioni pregiudizievoli per la definitiva sistemazione idrogeologica del bacino, prevedere interventi coerenti con la pianificazione di protezione civile;
- prevedere e disciplinare i vincoli e le limitazioni d'uso del suolo, le attività e gli interventi antropici consentiti, le prescrizioni e le azioni di prevenzione nelle diverse tipologie di aree a rischio e di pericolo, nei casi più delicati subordinatamente ai risultati di appositi studi di compatibilità idraulica o idrogeologica;
- stabilire norme per il corretto uso del territorio e delle risorse naturali nonché per l'esercizio compatibile delle attività umane a maggior impatto sull'equilibrio idrogeologico del bacino;
- porre le basi per l'adeguamento della strumentazione urbanistico-territoriale, con la costituzione di vincoli, prescrizioni e destinazioni d'uso del suolo in relazione ai diversi gradi di rischio;
- conseguire condizioni accettabili di sicurezza del territorio mediante la programmazione degli interventi non strutturali ed interventi strutturali e la definizione delle esigenze di manutenzione e il monitoraggio;
- programmare la sistemazione, la difesa e la regolazione dei corsi d'acqua, anche attraverso la moderazione delle piene e la manutenzione delle opere, adottando modalità di intervento che privilegino la conservazione ed il recupero delle caratteristiche naturali del territorio;
- programmare altresì la sistemazione dei versanti e delle aree instabili a protezione degli abitati e delle infrastrutture, adottando modalità di intervento che privilegino la conservazione ed il recupero delle caratteristiche naturali del territorio;
- definire le necessità di manutenzione delle opere in funzione del grado di sicurezza compatibile e del rispettivo livello di efficienza ed efficacia;
- indicare le necessarie attività di prevenzione, di allerta e di monitoraggio dello stato dei dissesti.

Il Piano Stralcio perimetra situazioni di rischio o di pericolo secondo due tipologie di aree:

- aree a rischio o pericolosità idraulica;
- aree a rischio o pericolosità da frane;

A loro volta, le aree a rischio o pericolosità idraulica e da frana vengono classificate in base al grado di rischio o pericolosità:

- aree a rischio o pericolosità molto elevata (R4 e P4);
- aree a rischio o pericolosità elevata (R3 e P3);
- aree a rischio o pericolosità media (R2 e P2);
- aree a rischio o pericolosità moderata (R1 e P1).

Si è quindi proceduto all'analisi della **pericolosità da frana**: nel territorio comunale è presente solo una ridotta area soggetta a pericolosità da frana del tipo P1: pericolosità moderata.

Tale area, situata a sud ovest, ricade sia nell'area della necropoli Madonna delle Grazie, sia nel tratto ferroviario passante per il territorio comunale.

Per quanto riguarda la **pericolosità idraulica** si riscontra una situazione più articolata.

Le aree di pericolosità idraulica ricadono, per ovvie ragioni morfologiche, sulle parti che constano della presenza del reticolo Idrografico.

Nelle aree nord est e nord ovest del territorio comunale si ritrova una pericolosità Idraulica bassa P1,

In corrispondenza di Piazza Borrelli, via Cappelli dei Bisi e per un tratto di via Pontone, si riscontra una pericolosità idraulica media P2.

In via Visitazione si constata una Pericolosità Idraulica elevata P1, da piazza Borrelli al confine comunale.

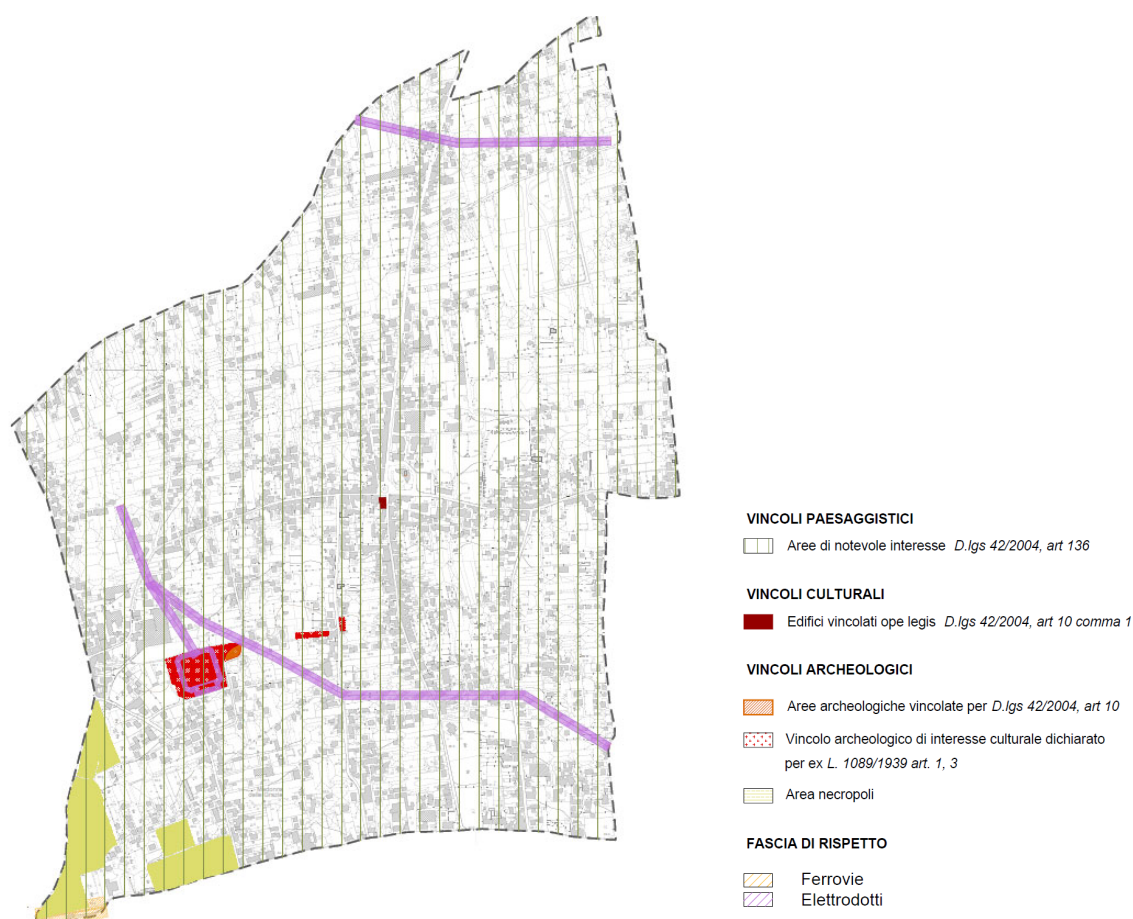
1.4 Vincoli culturali, paesaggistici ed ambientali

Nella disamina del quadro vincolistico del comune di Santa Maria La Carità emergono:

- Vincoli paesaggistici
- Vincoli archeologici
- Vincoli culturali
- Fasce di rispetto

Sotto il profilo dei vincoli paesaggistici, l'intero territorio comunale di Santa Maria La Carità è vincolato ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs 42/2004 come "Aree di notevole interesse pubblico".

Tuttavia a differenza degli altri analoghi comuni interessati dal vincolo riguardante la penisola sorrentina e costiera amalfitana il comune di Santa Maria la Carità non è specificamente oggetto delle norme di cui al Piano Urbanistico territoriale



Carta dei vincoli

Per quanto riguarda i vincoli archeologici, il territorio comunale presenta diverse perimetrazioni. Ulteriori approfondimenti dovranno essere condotti mediante uno specifico studio di potenzialità archeologica.

Risulta esservi un'area archeologica vincolata per Dlgs 42/2004, art 10 nei pressi dell'area enel.

Si riscontra la presenza i tre vincoli archeologici di interesse culturale dichiarato per ex L. 1089/1939 art 1: nell'area enel, e due aree nei pressi di via Motta Carità.

Si considera vincolata l'area della Necropoli di Santa Maria delle Grazie.

Per quanto riguarda i vincoli storici - culturali, la Chiesa di Santa Maria delle Grazie è vincolato ope legis D.lgs 42/2004, art 10 comma 1.

Per concludere la disamina del quadro vincolistico si evidenzia la presenza delle fasce di rispetto della ferrovia, di 30 metri.

Inoltre la presenza di Elettrodotti determina fasce di rispetto "di prima approssimazione" variabili a seconda del tipo di infrastruttura per il trasporto dell'energia presente.

2

Caratteri del paesaggio e della morfologia urbana

2.1 Caratteristiche morfologiche, percettive e paesaggistiche del territorio – le Unità di Paesaggio

Le normative di livello comunitario e nazionale tendono sempre più a delineare una **visione unitaria ed integrata del concetto di “paesaggio”**, che può considerarsi come “una determinata parte del territorio, così come percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni” (Convezione Europea del Paesaggio del 2000). Tutto ciò implica il superamento di una visione di paesaggio relegata alla sola valenza storico-ambientale circoscritta ad alcune aree di eccellenza, estendendola di contro a tutto il territorio, che si caratterizza in seguito alle interazioni che si generano tra aspetti fisici/biologici da un lato ed antropici/insediativi dall'altro.

Il Comune di Santa Maria la Carità ha subito un processo di espansione non ben chiaro in quanto, prima della sua autonomia, era considerata come un'area agricola periferica del Comune di Gragnano, privo di centro abitato. I primi nuclei, oltre ad espandersi lungo le strade principali, sono sorti lungo la strada a confine con Castellammare con una componente rurale molto presente a partire già dal centro del comune.

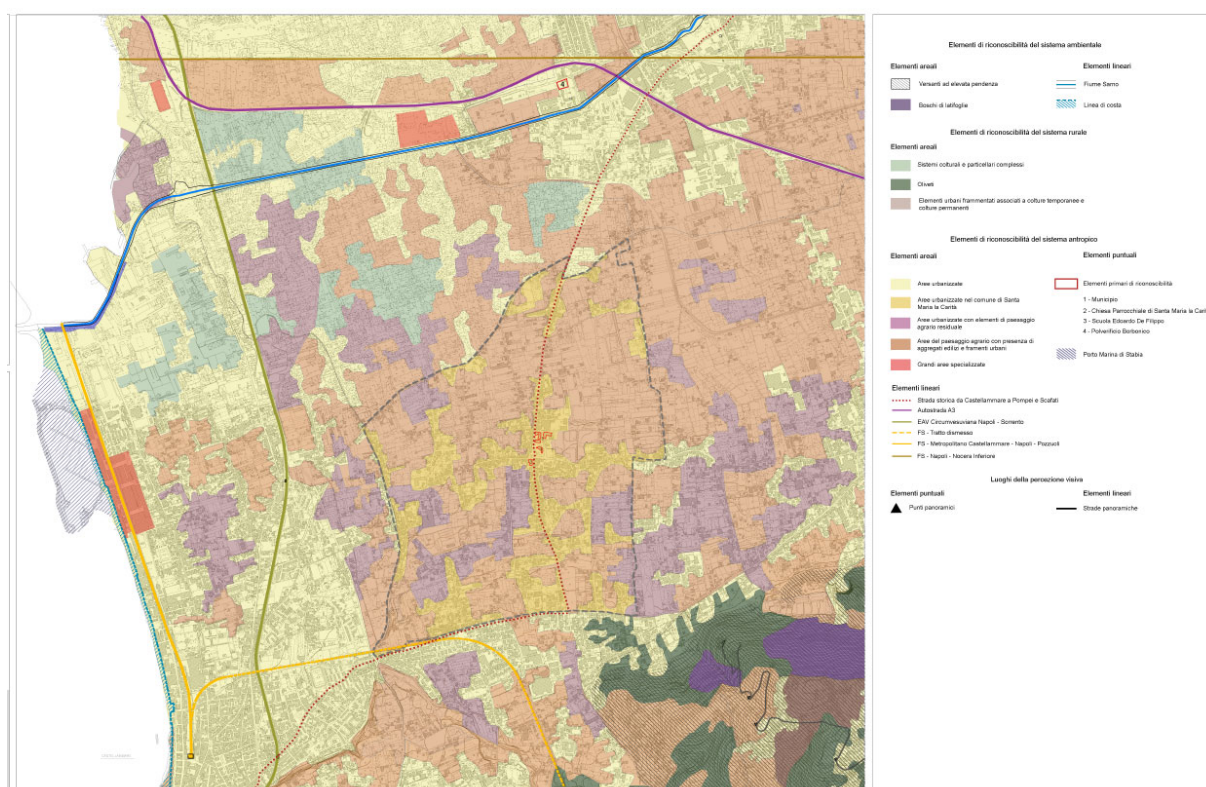
Un'importante lettura da effettuare per definire le trasformazioni territoriali compatibili con il territorio è l'individuazione delle caratteristiche strutturanti del paesaggio. Queste caratteristiche strutturanti possono essere descritte attraverso le “unità di paesaggio”.

Il territorio ha una morfologia pianeggiante e non si caratterizza per aspetti di notevole interesse paesaggistico e percettivo. Per tale ragione si considerano nell'analisi delle Unità di Paesaggio anche i comuni limitrofi di Castellammare di Stabia, Pompei, Scafati, Sant'Antonio Abate e Gragnano.

Nell'elaborato grafico si è condotto uno studio che ha portato all'individuazione e alla classificazione dei vari sistemi che caratterizzano il territorio comunale:

- il Sistema Ambientale è costituito dai versanti, dai boschi di latifoglie, dal Fiume Sarno e dalla linea di costa di Castellammare;
- il Sistema rurale è costituito da terreni agricoli coltivati a oliveto, da sistemi colturali e particellari complessi e infine da elementi urbani frammentati associati a colture temporanee e colture permanenti;

- il Sistema antropico è costituito da aree urbanizzate nel comune di Santa Maria la Carità e nei comuni limitrofi, aree urbanizzate con elementi di paesaggio agrario residuale, aree del paesaggio agrario con presenza di aggregati edilizi e frammenti urbani e grandi aree specializzate quali aree produttive e centri commerciali. Gli elementi primari di riconoscibilità sono il Municipio, la Chiesa Parrocchiale di Santa Maria la Carità, la Scuola E. De Filippo e il Polverificio Borbonico. Il sistema antropico recente è costituito inoltre dal Porto Marina di Stabia, dal tracciato della Circumvesuviana Napoli – Sorrento, della FS – Metropolitano Castellammare – Napoli – Pozzuoli e della FS Napoli – Nocera Inferiore e dall'autostrada A3.

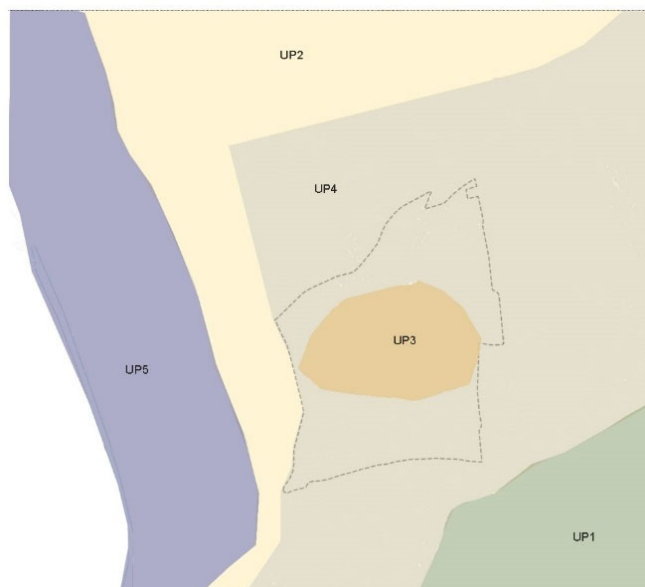


Elementi di riconoscibilità del paesaggio

Inoltre si è poi proceduto con lo studio dei luoghi della percezione visiva, ovvero quei luoghi che grazie alla loro posizione permettono la vista del paesaggio. Sono state individuate due strade panoramiche lungo i versanti dei Monti lattari: Via San Giorgio e Via Nuova Depugliano ricadenti nel comune di Lettere dove lungo il tragitto è possibile godere di alcuni punti panoramici.

Dalla lettura delle caratteristiche geomorfologiche e paesaggistiche è stato possibile definire **5 unità di Paesaggio**, di seguito specificate:

- UP1_ Il Sistema Montuoso dei Monti Lattari
- UP2_ Il Sistema Urbanizzato
- UP3_ Il Sistema Urbanizzato di Santa Maria la Carità
- UP4_ Il Sistema Rurale della piana alluvionale del Sarno
- UP5_ Il Sistema della Costa



2.3 Lettura della morfologia urbana

La lettura e l'interpretazione della struttura insediativa di Santa Maria La Carità consente di individuare gli ambiti e le parti urbane che presentano caratteri di riconoscibilità e di omogeneità per morfologia urbana.

La lettura critica delle tipologie edilizie, del rapporto tra gli spazi aperti e gli spazi costruiti, è propedeutica alla definizione degli interventi di disciplina del territorio.

Complementare allo studio della morfologia urbana è la lettura delle forme di utilizzazione agricola del territorio, del sistema degli spazi pubblici, degli elementi di riferimento urbano, e il rapporto con la viabilità che hanno giocato un ruolo determinante nella configurazione morfologica degli insediamenti urbani.

Rispetto a questi indispensabili parametri richiamati è possibile distinguere nel comune di Santa Maria La Carità sei *sistemi-ambito* dotati di riconoscibilità:

- **1) il Sistema del Nucleo centrale;**
- **2) il Sistema del tessuto consolidato;**
- **3) il Sistema urbano lungo l'asse principale;**
- **4) il Sistema delle aree periurbane e delle aree agricole residuali;**

- **5) il Sistema delle aree periurbane a carattere rurale e della piattaforma produttiva;**
- **6) il Sistema dei margini urbani con residue porzioni agricole.**

1) Il Sistema del Nucleo centrale ha come nodo urbano principale piazza Borrelli, che corrisponde all'intersezione dei due sistemi di viabilità trasversale e longitudinali principali del comune di Santa Maria La Carità. Il centro urbano risulta caratterizzato dalla presenza dei maggiori elementi di riconoscibilità del territorio comunale: la chiesa di Santa Maria della Carità, il Municipio, e il Complesso Scolastico destinato a varie fasce di popolazione giovane. Il sistema insediativo nel centro urbano è caratterizzato dalla continuità lineare prospiciente l'asse di collegamento principale da Castellammare a S. Antonio Abate.

2) Il sistema del tessuto consolidato assume anche in questa casistica un ruolo strettamente correlato al tracciato di viabilità longitudinale principale della asse di collegamento principale da Scafati a Gragnano.

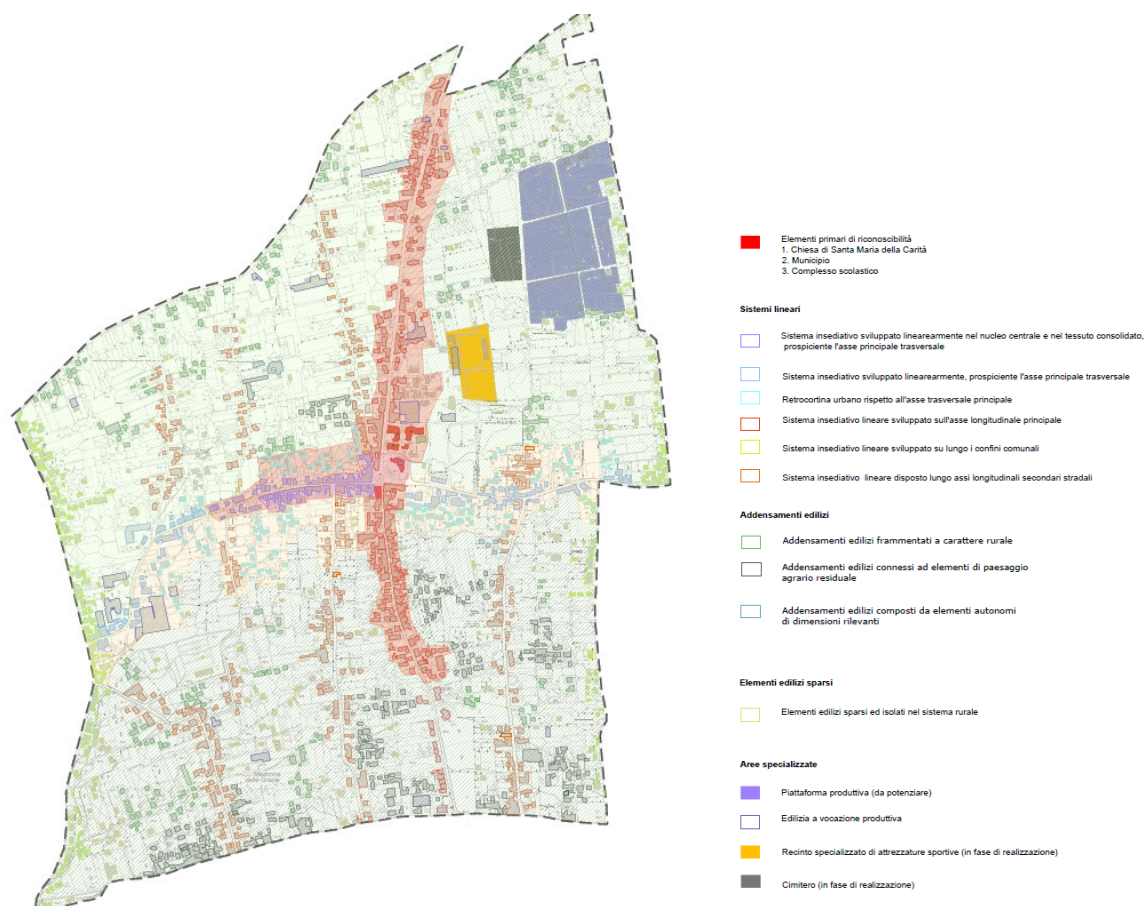
3) il Sistema urbano lungo l'asse trasversale principale, assume la conformazione di fascia urbana composta da una *retrocortina* urbana a densità decrescente e proporzionale dalla distanza dall'asse di viabilità.

4) il Sistema delle aree periurbane e delle aree agricole residuali a nord-ovest è caratterizzato da una forte matrice agricola in cui si stanziano tre sviluppi lineari longitudinali lungo gli assi di viabilità via Canneto e via Pioppelle, un sistema lineare al margine del confine comunale, policentrici addensamenti edilizi frammentati a carattere rurale, ed elementi edilizi sparsi ed isolati nel sistema rurale

5) il Sistema delle aree periurbane a nord-est, è caratterizzato da una forte matrice agricola che si relaziona a macroaree specializzate a vocazione produttiva, sportiva.

Il sistema insediativo è caratterizzato da uno sviluppo lineare lungo il confine comunale, e la disposizione satellitare di addensamenti rurali policentrici. con la presenza di elementi edilizi sparsi ed isolati nel territorio rurale.

6) Il Sistema dei margini urbani con residue porzioni agricole è situato nella porzione a sud del territorio comunale. I sistemi insediativi si dispongono in quattro sviluppi longitudinali lineari lungo via Motta Bardascini, via Motta Carità, via Castelli, via Cappelli dei Bisi.



Letture ed individuazione delle unità di morfologia urbana

In questo sistema riscontriamo la presenza di addensamenti edilizi connessi ad elementi di paesaggio agrario residuale soprattutto nella fascia inferiore, una distribuzione policentrica di addensamenti edilizi a carattere rurale e la presenza di edifici sparsi e isolati nel sistema rurale.

All'interno dei *sistemi-ambito* sono stati dunque distinti, analizzati e classificati i vari **morfotipi** dei singoli insediamenti urbani ricorrendo ad una classificazione che tenesse conto della forma e della consistenza degli edifici e del loro rapporto con gli spazi aperti.

- Elementi primari di riconoscibilità
 - Chiesa di Santa Maria della Carità;
 - Municipio;
 - Complesso scolastico in piazza Borrelli;
- Sistemi lineari

- Sistema insediativo lineare nel nucleo centrale e nel tessuto consolidato prospiciente l'asse principale trasversale;
- Sistema insediativo lineare prospiciente l'asse principale trasversale;
- Retrocortina urbano rispetto all'asse trasversale principale;
- Sistema insediativo lineare sviluppato sull'asse longitudinale principale;
- Sistema insediativo lineare sviluppato lungo i confini comunali;
- Sistema insediativo lineare disposti lungo gli assi longitudinali secondari
- Addensamenti edilizi
 - Addensamenti edilizi frammentati a carattere rurale;
 - Addensamenti edilizi connessi ad elementi di paesaggio agrario residuale;
 - Addensamenti edilizi composti da elementi autonomi di dimensioni rilevanti
- Elementi edilizi sparsi
 - Elementi edilizi sparsi ed isolati nel sistema rurale
- Aree specializzate
 - Piattaforma produttiva da potenziare
 - Edilizia a vocazione produttiva
 - Recinto specializzato di attrezzature sportive
 - Cimitero

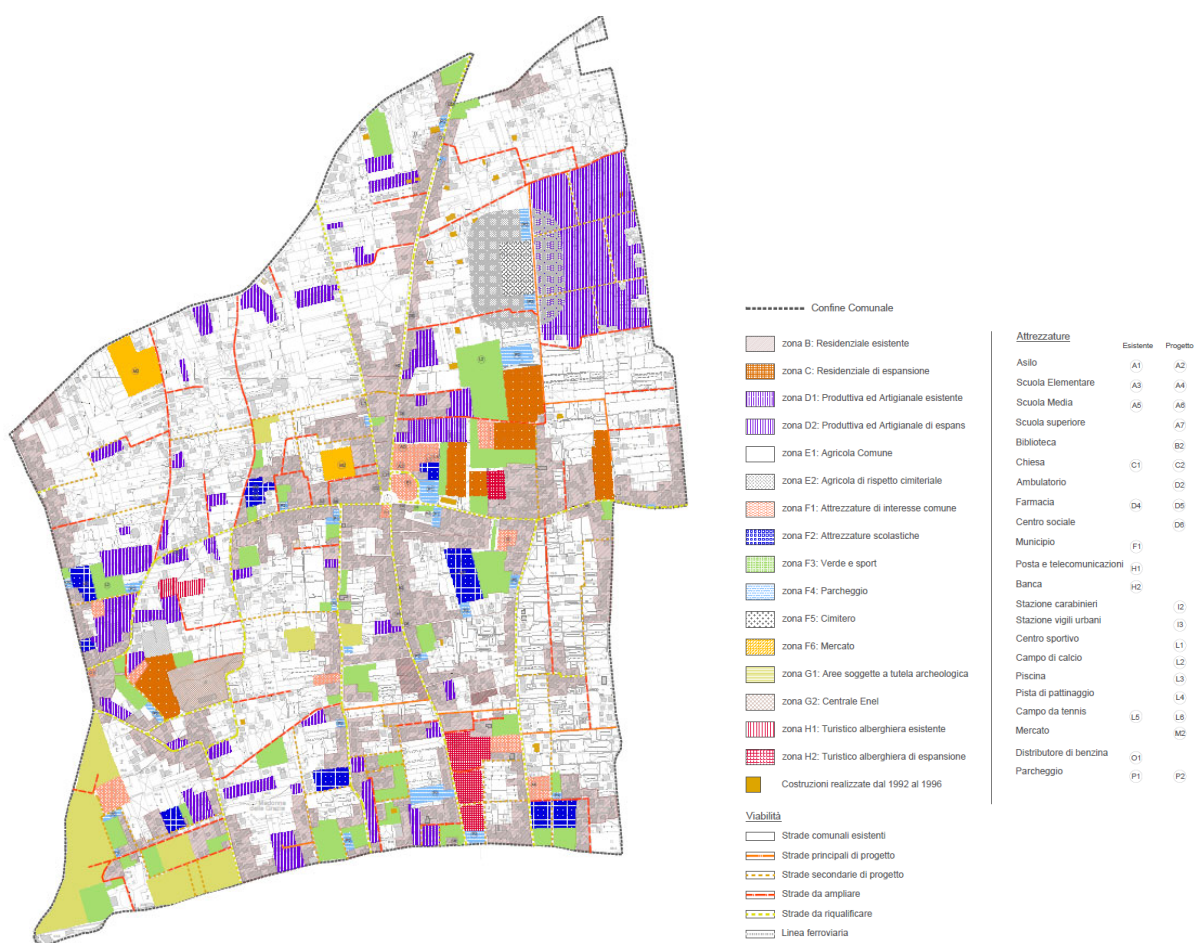
3

Strumentazione urbanistica vigente e dotazione di servizi

3.1 Pianificazione urbanistica vigente relativi livelli di attuazione

Oltre al rilievo dello stato dei luoghi, che restituisce informazioni dirette sulle situazioni urbane e territoriali, è necessario sovrapporre un complesso di altri dati che, in misura differente e secondo modalità diverse, esercitano una diretta influenza sulla formazione del PUC.

Un gruppo di indicazioni molto significative si origina dallo studio del PRG vigente, adottato con Decreto Presidente Giunta Provinciale n. 538 del 2000. Concepito negli anni '90, il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Santa Maria la Carità disciplina l'uso del suolo sull'intero territorio comunale.



Il PRG vigente

Il primo aspetto importante da sottolineare è **l'assenza di una zona "A"** . Questo significa che quando è stato redatto il PRG non è stata evidenziata la presenza di una parte urbana di impianto storico da conservare e valorizzare. Come detto, il PTC, ad esempio, individua invece, un piccolo nucleo di impianto storico da conservare in corrispondenza

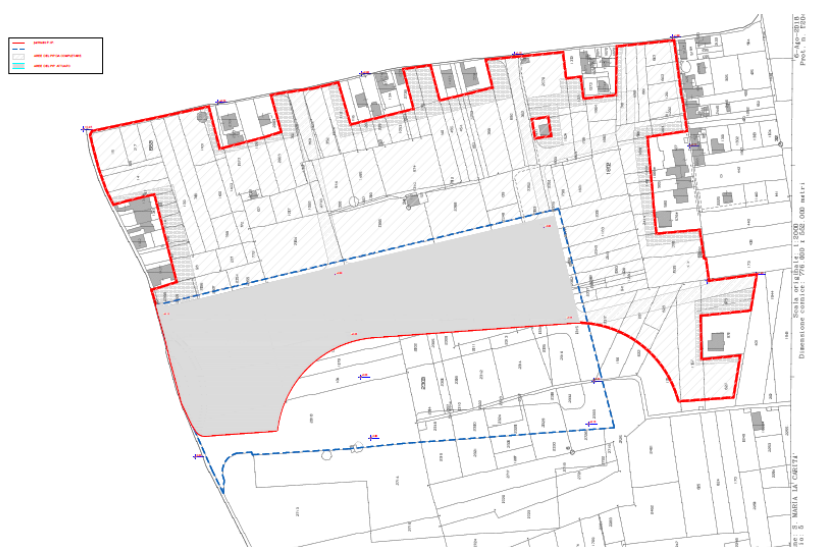
della chiesa di Santa Maria. Tuttavia il fatto che tale parte urbana sia stata individuata come zona "B" nel piano vigente potrebbe aver determinato un certo depauperamento dei valori storici presenti.

Le zone B individuate dal PRG corrispondono alle cortine lungo i due assi stradali principali, che si diramano dalla piazza Borrelli, oltre che lungo via Lattaro, via Cappella dei Bisi, lungo il confine comunale, e lungo via Morcone.

Tali zone si presentano prevalentemente attuate: si tratta di tessuti dall'andamento lineare che presentano pochi lotti liberi interni.

Il PRG prevedeva alcune **zone C** di espansione residenziale. Tali aree non si presentano concentrate, ma sono disposte tra il quadrante urbano di via Polveriera e via Scafati; verso il confine comunale meridionale lungo via Visitazione e in località Bardascini. Tali zone non sono state attuate.

Il PRG individua **zone D** esistenti e di progetto. Quelle esistenti, sparse nell'ambito del tessuto urbano, si presentano prevalentemente attive. Per la zona D2 disposta trasversalmente a via Fusaro sono state solo realizzate alcune infrastrutturazioni primarie in attuazione del PIP. Le aree effettivamente espropriate riguardano i soli lotti contigui a tali infrastrutture realizzate. La gran parte delle aree D2 non risulta quindi infrastrutturata o espropriata.



Studio dei livelli di attuazione del PIP elaborato dall'UTC

In ogni caso nei lotti espropriati non sono stati realizzati interventi produttivi previsti.

Analogamente la **zona turistiche H** di progetto non risulta attuata, mentre la zona H esistente è interessata da un complesso socio sanitario.

Per quanto riguarda il sistema di attrezzature previste, si evidenzia che poche risulta attuate. Attualmente è in corso di realizzazione il Cimitero e lo stadio, due interventi di grande rilevanza in un'ottica di realizzazione di un adeguato sistema di servizi pubblici. Come si evidenzia dall'analisi sulla dotazione di standard urbanistici, si riscontra una importante carenza di attrezzature scolastiche, sportive, di verde attrezzato e id servizi civici complessivamente intesi.

Per quanto riguarda le **zone E** si evidenzia la presenza sistematica di aggressione edilizia delle zone agricole, sia in contiguità con le altre zone urbane e sia in forma sparsa, soprattutto nel settore nord ovest del territorio comunale. Tale aspetto determina una configurazione delle zone agricole molto discontinua con un intreccio molto stretto tra parti urbane e rurali.

Infine, si evidenzia che il PRG vigente prevede una serie di tronchi viari con l'obiettivo di organizzare le funzioni urbane in maniera efficace. Tali previsioni sono state in gran parte realizzate, anche se alcune maglie urbane risultano ancora incompiute. Meno attuati risultano invece gli interventi di adeguamento viario.

In sintesi si evince che la Pianificazione vigente non stata attuata né per quanto riguarda le espansioni edilizie in zona C, né per tutti gli altri interventi di tipo turistico ricettivo, produttivo e legati alle attrezzature. Le esigenze abitative sono, invece, state soddisfatte oltre che attraverso la saturazione delle zone B attraverso l'urbanizzazione progressiva delle zone agricole.

3.2 Attrezzature di interesse generale e standard urbanistici esistenti

Al fine di valutare la dotazione di attrezzature pubbliche risulta necessario fare riferimento al D.M. 1444/68, tenendo tuttavia conto che tale parametro,

esclusivamente quantitativo, sarà approfondito alla luce di una valutazione più specifica che riguardi le tipologie di attrezzature, i livelli di funzionalità e la distribuzione equilibrata nell'ambito del territorio comunale. In ogni caso a Santa Maria La Carità la dotazione di standard è al di sotto dei parametri minimi (18 mq/abitante in totale): la misura rilevata è infatti di 5.33 mq/ab. Per quanto riguarda i singoli parametri relativi alle varie tipologie di attrezzature, la situazione è più articolata.

Relativamente alle **attrezzature scolastiche**, a Santa Maria La Carità sono presenti diversi plessi scolastici, tuttavia il parametro degli standard, pari 4,5 mq/ab non è per nulla rispetto, riscontrandosi invece la presenza di scuole per un parametro pari a circa 1 mq/ab.

Tale parametro così basso è sicuramente frutto di una scarsa dotazione di spazi complementari all'interno dei plessi scolastici, quali spazi all'aperto, auditorium, biblioteche, aule multimediali etc...

ATTREZZATURE SCOLASTICHE				
S1	Scuola elementare in piazza San Giovanni Paolo II	mq	2235	
S2	Scuola media unificata in strada Scafati	mq	3364	
S3	Scuola dell'infanzia paritaria	mq	985	
S4	Scuola elementare E. De Filippo	mq	1690	
S5	Istituto comprensivo Borrelli	mq	3255	
TOTALE			11529	0.97 mq/ab

Per quanto riguarda le **attrezzature di interesse comune**, si rileva un parametro totale di 0.71mq/ab, che arriva a 0, 81 mq/ab considerando anche gli edifici di culto. Tale parametro risulta quindi inferiore ai 2 mq/ab previsti. La tipologia di attrezzature presenti è molto limitata.

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE				
IC1	Municipio - Comune	mq	5450	
IC2	Stazione Vigili Urbani	mq	2230	
IC3	Posta	mq	620	
IC4	Biblioteca comunale	mq	170	
SubTotale		mq	8470	0.71 mq/ab
di cui EDIFICI DI CULTO				
C1	Chiesa parrocchiale di S.Maria della Carità	mq	1000	
C2	Chiesa parrocchiale di Maria Santissima del Carmine	mq	148	
SubTotale		mq	1148	0.1 mq/ab
TOTALE			9618	0.81 mq/ab

Per quanto riguarda il **verde attrezzato e sportivo**, si rileva un parametro totale di circa 3 mq/ab, inferiore rispetto ai 9 mq/ab previsti.

A tale dotazione si perviene considerando anche il campo sportivo in fase di realizzazione. Oltre ad una carenza di aree sportive, si evidenzia soprattutto la carenza di spazi verdi urbani diffusi e luoghi di socialità come piazze e slarghi alberati.

VERDE ATTREZZATO E SPORTIVO				
V1	Complesso sportivo in via Visitazione	mq	3520	
V2	Pista di pattinaggio - Tendostruttura Borrelli	mq	995	
V3	Campo sportivo in fase di realizzazione	mq	30160	
V4	Verde attrezzato in via Polveriera	mq	1035	
V5	Verde attrezzato in piazza Borrelli	mq	500	
	TOTALE	mq	36210	3.04 mq/ab

Anche per quanto riguarda le **aree destinate a parcheggio**, si rileva un notevole deficit, riscontrando la presenza di 0,5 mq/ab contro i 2,5 mq previsti. Gli unici parcheggi sono localizzati in via Carmignano e in via del foro Avellano, oltre a quello connesso al cimitero, da riqualificare.

PARCHEGGI				
P1	Parcheggio in piazza San Giovanni Paolo II	mq	2790	
P2	Parcheggio in via Polveriera	mq	1470	
P3	Parcheggio in via Motta Carità	mq	1430	
P4	Parcheggio in strada Scafati	mq	360	
	TOTALE	mq	6050	0.5 mq/ab

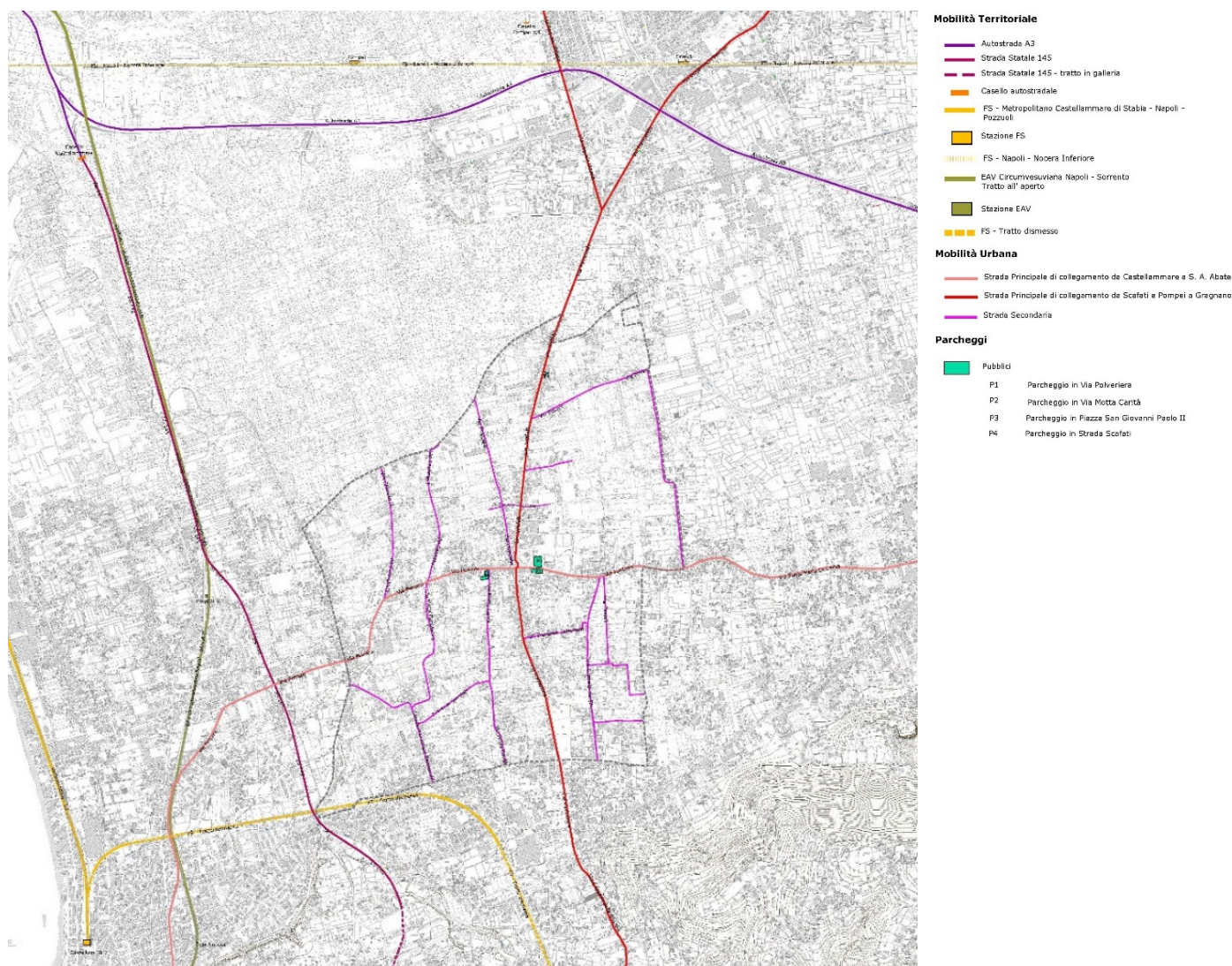
Il cimitero in corso di realizzazione rappresenta l'unica **attrezzatura di interesse generale**.

3.3 Mobilità urbana e territoriale

In riferimento alla **tematica dell'accessibilità**, Santa Maria la Carità risulta attraversata da due direttrici:

- una direttrice nord – sud che collega Pompei e Scafati a Gragnano e che dall'uscita dell'autostrada A3 Pompei Est permette di arrivare al centro del comune;
- una direttrice trasversale est – ovest che collega Castellammare a Sant'Antonio Abate.

Queste due arterie di collegamento costituiscono anche la **rete urbana principale** del comune, che corrisponde in parte al tracciato storico che da Castellammare arrivava a Pompei.



Mobilità urbana e territoriale

Le strade principali sono asfaltate e presentano marciapiedi da entrambi i lati della carreggiata in prossimità della piazza Giovanni Paolo II. Lungo il confine comunale invece la presenza di marciapiedi la ritroviamo solo su un lato della carreggiata e il tappeto di usura presenta in molti punti fessurazioni ramificate e crepe.

Il sistema della viabilità si completa con la rete urbana **secondaria**, costituita da:

- strade realizzate contestualmente alle espansioni del centro urbano che collegano anche parti del territorio con i comuni limitrofi;
- strade di viabilità minore o private di accesso alle abitazioni;
- strade rurali sterrate o asfaltate che servono i tessuti agricoli;

Le strade secondarie in parte sono in buono stato e in parte presentano segni di usura e fessurazioni.

Lateralmente e lungo la piazza sono collocate la maggior parte delle attività commerciali del Comune.

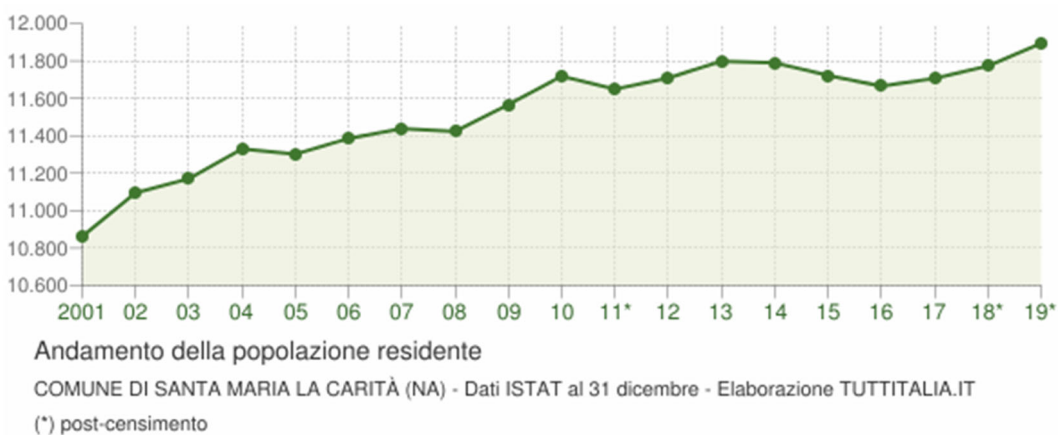
Altro elemento di particolare importanza è **il tracciato della linea ferroviaria Napoli - Castellammare – Gragnano**, attualmente **dismesso**, che per un piccolo tratto a sud – ovest attraversa il comune lungo il confine. La stazione che permetteva di scendere quasi al confine comunale è l'ex stazione “Madonna delle Grazie”.

4

Dinamiche socio-economiche e del patrimonio abitativo

4.1 Dinamiche demografiche

Un altro importante aspetto necessario per la costruzione di un quadro propedeutico alla disposizione della strategia pianificatoria è la valutazione delle **dinamiche demografiche in atto**. Tale aspetto è importante per la determinazione dei fabbisogni relativi alle aree pubbliche e all'edilizia.



Osservando l'andamento della popolazione negli ultimi venti anni si riscontra una crescita piuttosto costante, con soltanto pochi punti di flesso (anni 2005, 2008, 2011, 2016).

Al 31 dicembre 2019 sono presenti nel comune di Santa Maria la Carità 11.893 abitanti. Gli ultimi dati relativi al numero di famiglie risalgono al 2017, anno in cui erano presenti 3.756 famiglie.

Così come il numero di abitanti, anche il dato relativo al **numero di famiglie è tendenzialmente in crescita**, mentre si registra una progressiva diminuzione del numero di componenti per famiglia, che da circa 3,46 del 2003

<i>Anno</i>	<i>Data rilevamento</i>	<i>Popolazione residente</i>	<i>Variazione assoluta</i>	<i>Variazione percentuale</i>	<i>Numero Famiglie</i>	<i>Media componenti per famiglia</i>
2001	31 dicembre	10.862	-	-	-	-
2002	31 dicembre	11.095	+233	+2,15%	-	-
2003	31 dicembre	11.170	+75	+0,68%	3.226	3,46
2004	31 dicembre	11.330	+160	+1,43%	3.273	3,46
2005	31 dicembre	11.302	-28	-0,25%	3.293	3,43
2006	31 dicembre	11.385	+83	+0,73%	3.311	3,44
2007	31 dicembre	11.438	+53	+0,47%	3.319	3,45
2008	31 dicembre	11.423	-15	-0,13%	3.353	3,41
2009	31 dicembre	11.566	+143	+1,25%	3.413	3,39
2010	31 dicembre	11.718	+152	+1,31%	3.461	3,39
2011 ⁽¹⁾	8 ottobre	11.717	-1	-0,01%	3.489	3,36
2011 ⁽²⁾	9 ottobre	11.726	+9	+0,08%	-	-
2011 ⁽³⁾	31 dicembre	11.649	-69	-0,59%	3.480	3,35
2012	31 dicembre	11.708	+59	+0,51%	3.645	3,21
2013	31 dicembre	11.798	+90	+0,77%	3.517	3,35
2014	31 dicembre	11.789	-9	-0,08%	3.513	3,35
2015	31 dicembre	11.722	-67	-0,57%	3.494	3,35
2016	31 dicembre	11.665	-57	-0,49%	3.483	3,35
2017	31 dicembre	11.706	+41	+0,35%	3.756	3,12
2018*	31 dicembre	11.772	+66	+0,56%	(v)	(v)
2019*	31 dicembre	11.893	+121	+1,03%	(v)	(v)

(¹) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(²) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

(³) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

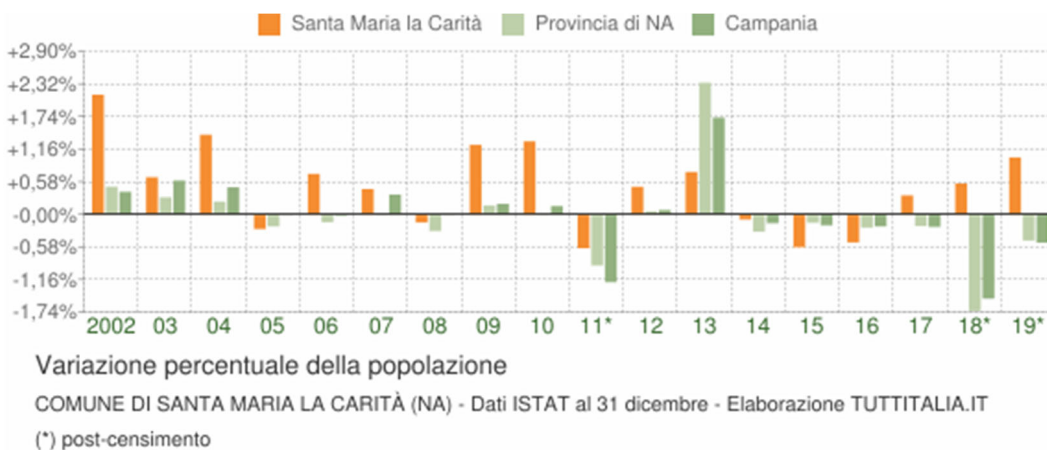
(*) popolazione da censimento con interruzione della serie storica

(v) dato in corso di validazione

Al 31 dicembre 2019 sono presenti nel comune di Santa Maria la Carità 11.893 abitanti. Gli ultimi dati relativi al numero di famiglie risalgono al 2017, anno in cui erano presenti 3.756 famiglie.

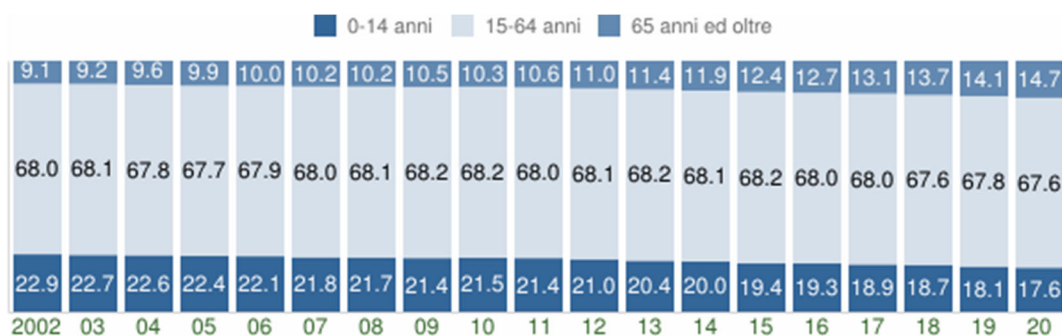
Così come il numero di abitanti, anche il dato relativo al **numero di famiglie è tendenzialmente in crescita**, mentre si registra una progressiva diminuzione del numero di componenti per famiglia, che da circa 3,46 del 2003 arrivano a circa 3,12 nel 2017, mantenendosi per lo più costante fino al 2017.

Nel grafico in basso sono evidenziate le variazioni annuali della popolazione di Santa Maria la Carità espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Napoli e della regione Campania. Si evince che, nella maggior parte dei casi, le dinamiche di incremento e decremento della popolazione di Sanata Maria la Carità seguono il trend regionale e provinciale, dimostrando una **maggiore solidità demografica anche negli anni dal 2017 e 2019**, con un trend di tipo positivo anche rispetto ai dati provinciali e regionali .



Altri dati significativi riguardano la struttura della popolazione considera tre fasce di età:

- giovani: 0-14 anni
- adulti: 15-64 anni
- anziani: 65 anni ed oltre.



Struttura per età della popolazione (valori %)

COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITÀ (NA) - Dati ISTAT al 1° gennaio - Elaborazione TUTTITALIA.IT

In base alle diverse proporzioni fra le fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo *progressiva*, *stazionaria* o *regressiva* a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana. Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sanitario.

Anno 1° gennaio	0-14 anni	15-64 anni	65+ anni	Totale residenti	Età media
2002	2.488	7.381	993	10.862	33,3
2003	2.521	7.552	1.022	11.095	33,5
2004	2.523	7.572	1.075	11.170	33,8
2005	2.535	7.671	1.124	11.330	34,0
2006	2.502	7.675	1.125	11.302	34,2
2007	2.478	7.746	1.161	11.385	34,6
2008	2.477	7.792	1.169	11.438	34,8
2009	2.444	7.785	1.194	11.423	35,1
2010	2.489	7.890	1.187	11.566	35,3
2011	2.507	7.972	1.239	11.718	35,6
2012	2.443	7.929	1.277	11.649	36,1
2013	2.390	7.979	1.339	11.708	36,6
2014	2.366	8.033	1.399	11.798	37,0
2015	2.287	8.041	1.461	11.789	37,5
2016	2.260	7.970	1.492	11.722	37,7
2017	2.208	7.932	1.525	11.665	38,1
2018	2.191	7.917	1.598	11.706	38,5
2019*	2.128	7.986	1.658	11.772	38,9
2020*	2.093	8.045	1.755	11.893	39,3

(*) popolazione da censimento con interruzione della serie storica

Nel caso di Santa Maria la Carità si evidenzia una **struttura della popolazione regressiva, con una certa tendenza all'invecchiamento**. Infatti l'età media della popolazione dal 2002 è progressivamente aumentata passando da 33,3 anni a 39,3 anni. Anche in questo caso si tratta di una dinamica di invecchiamento della popolazione in linea con le statistiche nazionali.

Insieme ai parametri legati alla popolazione risultano essere importanti quelli riferiti al **patrimonio abitativo disponibile**, da confrontare con il numero di famiglie. Un auspicabile equilibrio tra numero di abitazioni e numero di famiglie è riconducibile ad un indice di coabitazione pari a 1 alloggio/famiglia.

Sono presenti a Santa Maria la Carità complessivamente 2000 edifici, dei quali solo 1914 utilizzati. Di questi ultimi 1765 sono adibiti a edilizia residenziale, 149 sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro.

Di questi si è ricavata una classificazione per epoca di costruzione (dati ISTAT 2011):

Numero di edifici residenziali										
Epoca di costruzione	1918 e precedenti	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006 e successivi	tutte le voci
	10	73	336	341	478	446	169	34	8	1.895

Da questa tabella si possono fare alcune considerazioni:

- patrimonio edilizio di impianto storico, fino al 1961, è di circa il 22 %
- patrimonio edilizio dal 1962 al 1991 è di circa il 70 %
- patrimonio edilizio dal 1992 in poi è di circa l' 8 %

Appare utile riportare il dato relativo alle abitazioni occupate per edifici di diversa epoca:

Numero di abitazioni										
edifici residenziali										
Epoca di costruzione	1918 e precedenti	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006 e successivi	tutte le voci
	17	160	766	874	1096	956	317	53	12	4251

Sempre sulla base dei dati ISTAT 2011 si è ricavato il numero di abitazioni **occupate da persone residenti a seconda del numero di stanze presenti.**

Numero di abitazioni							
Numero di stanze	1	2	3	4	5	6 e più	totale
	62	389	1096	1300	533	231	3611

La differenza tra le 4.251 abitazioni totali e le 3.611 abitazioni occupate ci fornisce il dato di **640 abitazioni non occupate**, da tenere in conto nell'ambito del dimensionamento del fabbisogno residenziale di Santa Maria la Carità.

4.2 Forze di lavoro e attività economiche

Un discorso particolarmente significativo per comprendere a fondo la realtà territoriale di Santa Maria la Carità riguarda gli **aspetti legati alla forza lavoro ed alle attività economiche in atto.**

Una prima riflessione riguarda il **grado di istruzione della popolazione**, con riferimento ai dati del 2011 relativi alla popolazione con più di 6 anni. In questo caso il trend di Santa Maria la Carità non si scosta molto dalle medie provinciali, con un differenziale di alcuni punti percentuali in meno relativi agli analfabeti, ai diplomi di scuola secondaria superiore ed ai titoli universitari. Presenta, invece, alcuni punti percentuali in più relativamente agli alfabeti privi di titolo di studio, ai possessori di licenza di scuola elementare ed ai possessori di licenza media inferiore o avviamento professionale.

Popolazione residente								
Grado di istruzione	analfabeta	alfabeta privo di titolo di studio	licenza di scuola elementare	licenza media inferiore o di avviamento professionale	diploma di scuola secondaria superiore	diploma terziario non universitario del vecchio ordinamento e diplomi A.F.A.M.	titoli universitari	totale
Età	6 anni e più							
Santa Maria la Carità	179	1.251	2.343	3.703	2.770	16	514	10.776
%	1%	11%	22%	36%	25%	>1%	5%	
Provincia di Napoli	48.080	255.783	574.895	918.755	782.642	8497	269.195	2.857.847
%	2%	9%	20%	33%	27%	>1%	9%	

Relativamente alla forza lavoro, con riferimento all'ultimo censimento ISTAT, Santa Maria la Carità presenta un'articolazione abbastanza simile a quella riscontrabile nella Provincia di Napoli. La percentuale di forza lavoro rispetto al totale degli abitanti in età lavorativa è maggiore del trend provinciale, ed anche per il numero di occupati di Santa Maria la Carità dimostra una maggiore solidità rispetto alla Provincia. Tra la popolazione non considerabile come forza lavoro, dato leggermente diverso dal trend provinciale, il numero di studenti e quello dei percettori di pensione, entrambi leggermente superiori.

Condizione professionale o non professionale	Popolazione residente								totale
	Totale forze di lavoro	forze di lavoro		Totale non forze di lavoro	non forze di lavoro				
		occupato	in cerca di occupazione		percettori e di una o più pensioni	studentessa	casalinga-o		
Santa Maria la Carità	4.319	3.244	1.075	4.945	1.566	949	1.781	649	9.264
%	47%	75,1%	24,9%	53%	31,4%	19,1%	36%	13,5%	
Provincia di Napoli	1.120.748	827.175	293.573	1.410.949	416.036	228.194	506.858	259.861	2.531.697
%	44,3%	73,7%	26,3%	55,7%	29,2%	16,1%	35,9%	18,8%	

Il dato più significativo per comprendere la "vocazione" del territorio riguarda i **settori di attività degli occupati a Santa Maria la Carità**. Tra la popolazione occupata assume particolare rilevanza l'attività industriale con 945 occupati, seguita dai settori del commercio, degli alberghi e dei ristoranti, che testimoniano una certa vivacità nell'ambito dell'accoglienza e della ricettività e dal settore dell'agricoltura, della silvicoltura e della pesca.

Sezioni di attività economica	Occupati						
	totale	agricoltura, silvicoltura e pesca	totale industria (b-f)	commercio, alberghi e ristoranti (g,i)	trasporto, magazzinaggio, servizi di informazione e comunicazione (h,j)	attività finanziarie e assicurative, attività immobiliari, attività professionali, scientifiche e tecniche, noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese (k-n)	altre attività (o-u)
Santa Maria la Carità	3.244	458	945	673	190	247	731
%		14,1%	29,1%	20,7%	5,8%	7,8%	22,5%

I dati del IX censimento dell'industria e dei servizi permettono, invece, di **analizzare per le diverse attività economiche quanti sono gli addetti e le unità locali**.

Da un punto di vista del numero di unità locali, emerge una spiccata propensione alle attività relative al settore del commercio e delle attività manifatturiere, oltre ad una non trascurabile vivacità nell'ambito delle costruzioni e delle attività professionali, scientifiche e tecniche

Ateco 2007	numero di unità locali delle imprese attive	numero addetti delle unità locali delle imprese attive
TOTALE	694	1 767
agricoltura, silvicoltura e pesca	1	1
estrazione di minerali da cave e miniere	0	0
attività manifatturiere	112	357
fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	1	10
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	0	0
costruzioni	82	334
commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli	306	690
trasporto e magazzinaggio	18	42
attività dei servizi di ristorazione e del turismo	31	77
servizi di informazione e comunicazione	6	14
attività finanziarie ed assicurative	12	19
attività immobiliari	8	11
attività professionali, scientifiche e tecniche	56	79
noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	15	58
istruzione	2	6
sanità ed assistenza sociale	21	28
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	2	2
altre attività di servizi	21	39

I seguenti punti possono sinteticamente tratteggiare il profilo socio – economico di Santa Maria la Carità:

- sostanziale allineamento al trend provinciale circa il numero di occupati;
- propensione al lavoro nel settore del commercio, delle costruzioni e delle attività manifatturiere;
- scarsa incidenza del settore agricolo nel quadro economico comunale;
- buon livello di istruzione grosso modo in linea con il trend provinciale.

5

Il quadro strutturale preliminare

5.1 Il quadro strutturale: obiettivi e strategie

Dallo studio delle problematiche e dall'individuazione delle risorse inesprese presenti nel territorio di Santa Maria La Carità risulta possibile delineare in termini molto concreti gli obiettivi da perseguire attraverso il nuovo strumento urbanistico generale. Tali obiettivi sono stati delineati con le linee di indirizzo da porre alla base della nuova pianificazione comunale.

I richiamati obiettivi possono essere così sintetizzati:

- **Valorizzazione e recupero** del nucleo centrale di impianto storico ;
- **Rigenerazione** del patrimonio edilizio tessuto consolidato, riarticolazione di particolari nodi urbani irrisolti e valorizzazione delle aree interstiziali ;
- **interventi di integrazione urbana;**
- **Formazione** di un sistema di nuove centralità in sinergia con il sistema relazionale;
- **Potenziamento** della viabilità mediante una collaborazione viabilità su gomma con la green mobility;
- **Realizzazione** di porte urbane attrezzate poste all'ingresso del sistema di accessibilità;
- **Valorizzazione** delle aree di rilevante potenzialità archeologica;
- **Sviluppo** della piattaforma produttiva in un'ottica di sviluppo di filiera agroalimentare;
- **Recupero** del tratto storico dismesso della ferrovia FS;
- **Rigenerazione** dei margini urbani in aree agricola;
- **Valorizzazione** delle matrici agricole;
- **Programmazione** della sicurezza idrogeologica.

Per il sistema insediativo di impianto storico, tenendo conto che la zonizzazione del PRG vigente classifica l'area in zona B, la strategia opera in un'ottica di valorizzazione, recupero, tutela dell'integrità fisica culturale, in sinergia con l'innalzamento della qualità energetica.

Il nucleo di impianto storico si posiziona centralmente nel territorio comunale; i suoi principali elementi di riconoscibilità, la Chiesa di Santa Maria della Carità e il Municipio, sono siti in Piazza Borrelli che funge da nodo urbano.



Si potrà valutare la scelta della pedonalizzazione dell'asse di viabilità principale (Via Polveriera, Via Petrarco), dotandola di corsie destinate alla mobilità dolce, si ipotizza una rifunzionalizzazione dei piani terra degli edifici situati sull'asse principale da valorizzare in un'ottica di *Centro Commerciale Naturale* nel centro Urbano.

Inserendo le destinazioni commerciali e di botteghe sul corso principale, si punta inoltre ad incrementare il rapporto tra il centro urbano e le attività di produzione delle specialità enogastronomiche autoctone.

Per il tessuto urbano consolidato si propone la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, il miglioramento del rapporto con il nucleo di impianto storico attraverso una serie di interventi finalizzati alla riarticolazione di particolari nodi urbani irrisolti e valorizzando le aree interstiziali e l'innalzamento della qualità energetica.

In sinergia con il sistema insediativo principale, si propongono **interventi di integrazione urbana** nella fascia che si posiziona a sud del centro di impianto storico. L'obiettivo è di un uso razionale e uno sviluppo ordinato del territorio urbano assicurando il contenimento dei consumi di suolo e prevedendo il soddisfacimento prioritario dei nuovi bisogni insediativi mediante il riuso delle aree già urbanizzate. Si punta al miglioramento della qualità edilizia, sia in termini di inserimento urbano che in termini di prestazioni energetiche.

La realizzazione del sistema di attrezzature di integrazione urbana, potrà avvenire mediante l'introduzione di comparti perequativi che assicurino la realizzazione contestuale di attrezzature pubbliche e di edilizia privata.

Nella fascia di integrazione urbana si impenna un **sistema di nuove centralità urbane**, attrezzature e servizi con l'idea di potenziare le parti di territorio comunale oggi in condizione di maggiore marginalità, in un'ottica di realizzazione di nuovi spazi di aggregazione sociale diffusa nelle varie aree residenziali, anche con il compito di riconnettere aggregati urbani dispersi. L'incremento della dotazione di attrezzature, in

sinergia con il sistema relazionale, punta dunque decisamente al miglioramento della vivibilità dei centri abitati. In particolare si intende prevedere un istituto superiore a carattere di centralità polifunzionale.



Il rafforzamento dei collegamenti trasversali, potenziati da sistemi di parcheggi attrezzati, lavora in un'ottica che mette a sistema la viabilità su gomma con la green mobility (ciclabile, pedonale assistita ecc).

I collegamenti trasversali seguono traiettorie strategiche atte a connettere aree nodali, i poli attrattori del comune e i centri urbani confinanti, in un'ottica di miglioramento delle connessioni nell'area vasta.

Inoltre la definizione di nuovi tracciati trasversali, potrà determinare il rafforzamento dei sistemi di collegamento su gomma all'interno del territorio comunale, e potrà rappresentare un fattore positivo per il conseguimento della strategia della

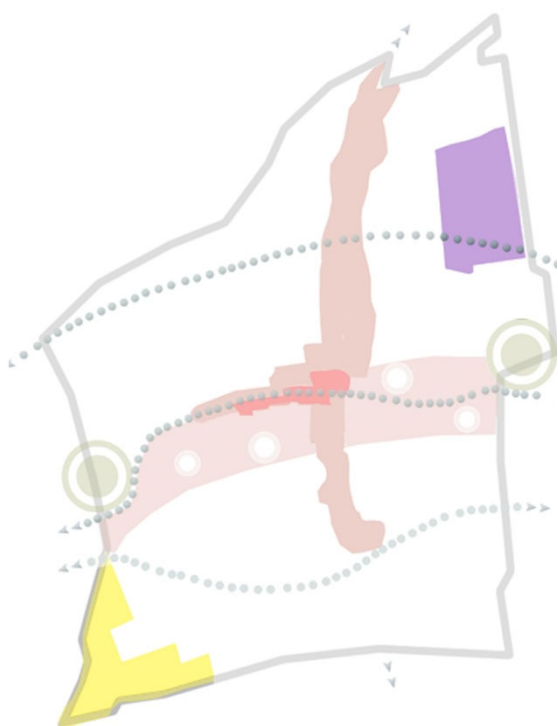
pedonalizzazione dell'asse centrale del centro di impianto storico.

La realizzazione di porte urbane attrezzate, punta sulla riqualificazione dei due maggiori insediamenti urbani posti all'ingresso del sistema di accessibilità. Le operazioni sono di completamento e rafforzamento dei ruoli urbani di aree decentrate e della viabilità trasversale centrale principale.

Si realizza dunque un sistema attrezzato lineare composto dalle due porte urbane poste agli estremi, l'asse di viabilità centrale che innerva il centro di impianto storico (con l'ipotetico centro commerciale naturale), il nodo urbano di Piazza Borrelli con la Chiesa e il Municipio (principali luoghi di incontro), e la fascia di integrazione urbana nella quale si potrà avere collocato il sistema delle nuove centralità urbane.

Nell'ambito del comune di Santa Maria La Carità si collocano inoltre due poli attrattori: l'area archeologica della necropoli a sud e l'estesa piattaforma produttiva a nord.

In entrambi i casi si propone il potenziamento e una valorizzazione attraverso l'introduzione del tema del parco.



La Necropoli Madonna delle Grazie è un polo culturale, da valorizzare come attrattore territoriale e da mettere a sistema con le altre aree archeologiche del territorio.

In un'ottica di tutela attiva degli insediamenti interessati da potenzialità archeologica, si propone l'istituzione di un Parco Archeologico dotato di percorsi che ne garantiscano la visitabilità in stretta relazione alle campagne di scavo da realizzarsi nei prossimi anni.

Si propone inoltre la conferma e il **rafforzamento della piattaforma produttiva** in un'ottica di sviluppo di filiera agroalimentare; attraverso la definizione di opportune strategie di riorganizzazione.

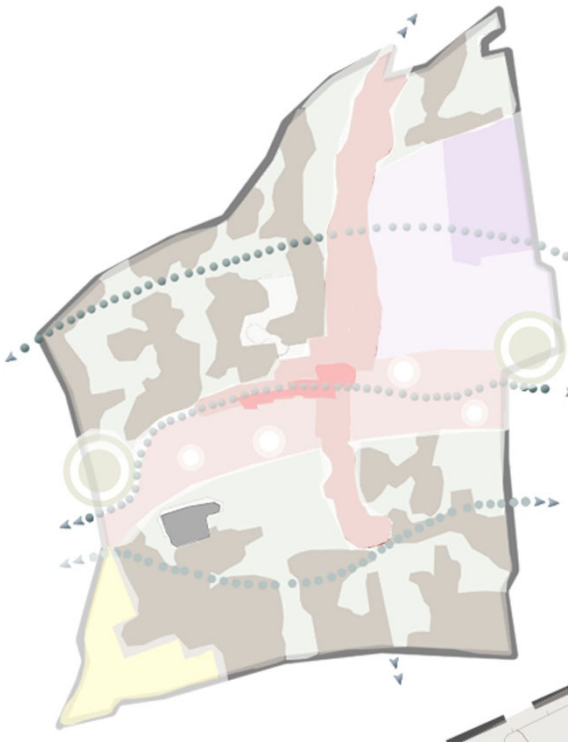
A potenziare la piattaforma produttiva potrà contribuire la realizzazione di un **parco artigianale e fieristico**, per ospitare eventi ricreativi ed enogastronomici, destinato alla valorizzazione delle produzioni locali con la previsione di aree per l'accoglienza turistica e della ricettività.

Il recupero e la riqualificazione del tratto dismesso della ferrovia statale FS, è un'opportunità di migliorare il sistema relazionale intercomunale.

Si ipotizza di potenziare il tracciato con un'infrastruttura verde e un percorso di green mobility,

In particolare, nel comune di Santa Maria La Carità il tracciato perimetra a sud l'area della Necropoli Madonna delle Grazie; ciò rappresenta un rapporto mutuamente proficuo in un'ottica di *brandizzare* il sito archeologico e il nuovo percorso di green mobility nato dal recupero del tracciato FS.

Si prevede inoltre **la rigenerazione e il rafforzamento delle aree urbane e periurbane in area agricola**, attraverso l'introduzione di misure specifiche di riqualificazione dei margini urbani, e potenziamento del ruolo delle masserie quali elementi catalizzatori dello sviluppo agriturismo del territorio rurale.



La valorizzazione delle matrici agricole potrà inoltre avvenire attraverso la definizione di Parco agricolo diffuso: il termine Parco, introdotto a proposito di tale tema strategico, non deve essere concepito come strumento finalizzato a determinare limitazioni e restrizioni, ma rappresenta uno strumento per la valorizzazione di luoghi salubri di stimolo alla definizione di stili di vita salutari. Si tratta soprattutto di inserire orti urbani, e produzione a km 0, puntando sulla valorizzazione delle produzioni locali con lo sviluppo di misure di incentivo alla micro produzione e all'economia locale.

Per le aree agricole sarà disposto un ventaglio di modalità attuative in grado di consentire la

messa in sicurezza del territorio, la conservazione ed il potenziamento degli ordinamenti colturali, la riqualificazione del patrimonio edilizio rurale in un'ottica di complementarietà delle attività. Il tema della tutela dei grandi spazi aperti rurali è, infatti, fortemente legato alla redditività economica: attraverso regole specifiche risulta possibile introdurre complementarietà innovative, senza che ciò comporti consumo o depauperamento di suoli, ma favorendo operazioni di rifunzionalizzazione e valorizzazione dell'esistente.

Al fine di implementare la **sicurezza idrogeologica**, è necessaria la programmazione di un sistema di interventi che integri le misure strutturali di mitigazione dei rischi ambientali e nuove modalità di restauro paesaggistico per ridurre le condizioni di pericolosità di rischio. In particolare risulta necessario approfondire il tema della messa in sicurezza degli alvei stradali tombati soggetti a pericolosità idraulica media ed elevata, e di piazza Borrelli soggetta a pericolosità idraulica media.

L'attuazione delle linee di indirizzo promosse si intreccia con la volontà di dare a Santa Maria La Carità un nuovo disegno urbano e territoriale coerente con la struttura storica e con i valori paesaggistici presenti. La predisposizione del quadro strutturale preliminare coincide con la definizione di un programma organico di interventi strutturati per favorire

la definizione di un nuovo assetto urbano, sul quale innestare diverse iniziative tra loro coerenti.

Il quadro strutturale è articolato in rapporto stretto con le unità di morfologia urbana e territoriale, per cui ogni unità territorialmente omogenea caratterizzata da valori spaziali e caratteri insediativi comuni sarà concepita come "unità di progetto".

Lo scopo precipuo della predisposizione del quadro strutturale preliminare è di fornire uno strumento di impostazione del lavoro e di prima verifica dei grandi temi di fondo da porre alla base della costruzione del nuovo Piano Urbanistico Comunale.

Si sono dunque definiti in forma preliminare alcuni temi strategici, relativi a situazioni dotate di livelli di trasformabilità maggiori o di vocazioni e potenzialità di più ampia rilevanza, raggruppati secondo sistemi ed in grado di innescare processi trasformativi di più ampio respiro per quelle parti di territorio comunali dotate di livelli minori di trasformabilità.

In questa ottica lo strumento di approfondimento da utilizzare nelle successive fasi di elaborazione del PUC è il "Progetto urbano". Con tale strumento potranno essere approfondite le singole situazioni: attraverso la traduzione architettonica degli obiettivi generali è possibile da un lato cogliere direttamente le criticità e le potenzialità delle aree, dall'altro costruire uno strumento di sintesi che consente di valutare con immediatezza le ricadute sulla città fisica delle proposte poste alla base del piano. In questo senso il progetto rappresenta uno strumento di "facilitazione" alla partecipazione pubblica di notevole efficacia, traducendo in termini concreti, vincoli, norme, obiettivi e strategie.

Gli interventi previsti possono quindi essere attuati attraverso opportune strategie, in linea con le innovazioni introdotte dalla L.R. 16/2004 e con le esperienze più avanzate in materia di pianificazione urbanistica:

- *la mixité funzionale*, intesa come rafforzamento del ruolo di Piano di Sorrento nel sistema territoriale;
- *la perequazione urbanistica*, come meccanismo inteso ad assicurare la realizzazione contestuale di attrezzature pubbliche e di edilizia privata;

- *la sussidiarietà pubblico – privato* nella realizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche come strategia di incremento delle capacità attuative e finanziarie della pubblica amministrazione;
- *il riuso di aree sottoutilizzate o in stato di abbandono*;
- *il completamento come tecnica di riqualificazione* delle aree urbane di frangia.

Tale programma si misura con le attuali dinamiche socio - economiche rispetto alle quali bisogna introdurre opportune strategie di sviluppo.